

## 72m<sup>2</sup> Wohnung / Alles NEU (Erstbezug)



**Objektnummer: 1858**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	937,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	718,99 €
<b>Kaltmiete</b>	852,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,68 €
<b>USt.:</b>	85,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



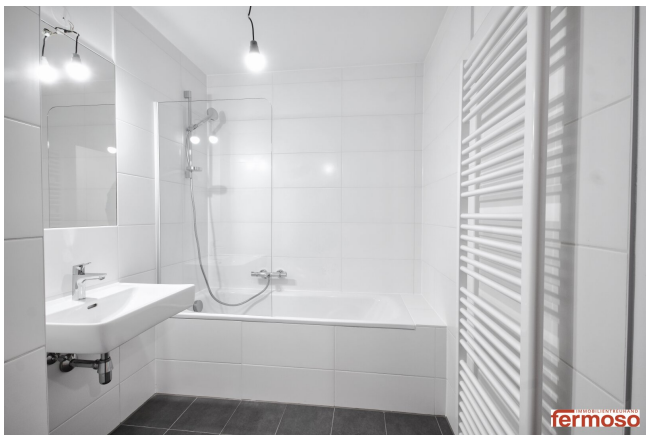
**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10







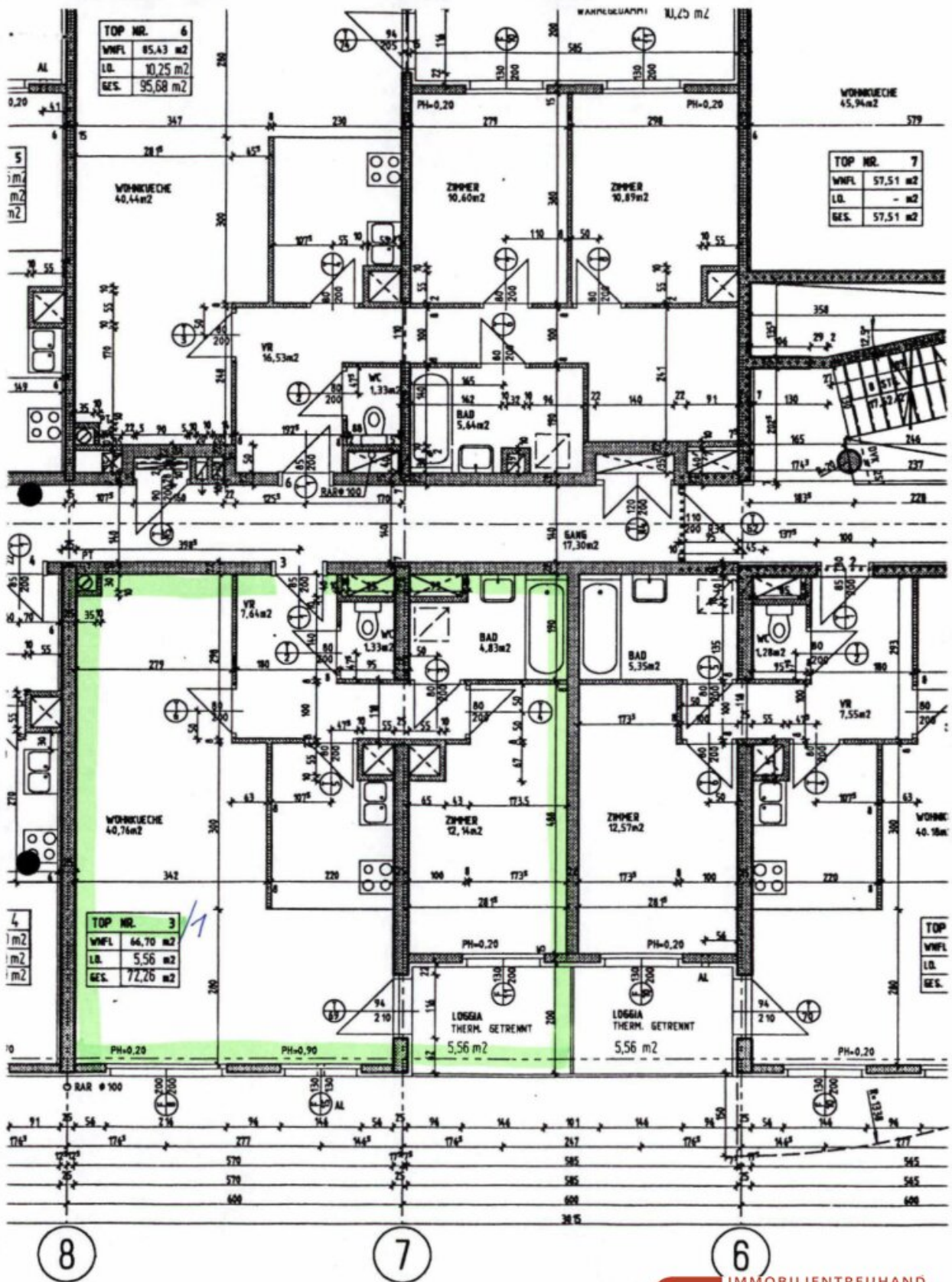




IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**





# Objektbeschreibung

*2 Zimmer + Loggia (insgesamt 72m<sup>2</sup>); Alles neu in dieser wunderbaren Wohnung*

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

Ab sofort wird diese grundrenovierte 72m<sup>2</sup> (66m<sup>2</sup> Wfl. + 6m<sup>2</sup> Loggia) Neubauwohnung vermietet.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und befindet sich im 1. Stock einer schönen Wohnhausanlage in einer verkehrsberuhigten Gegend.

Alle Fenster der Wohnung sowie auch die Loggia blicken in Richtung Osten.

Durch eine Vielzahl von Fenstern gelangt sehr viel Licht in die Wohnräume, was sie im hellen Licht erstrahlen lässt.

Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

- geräumiger Vorraum, aus dem sich alle Räume zentral begehen lassen
- vollausgestattete Einbauküche (Planungsmodell in den Fotos)
- großer Wohn-, und Essbereich
- Ost- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein großer Einlagerungsraum im Erdgeschoss des Hauses. Fahrrad-, und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielräume, sowie mehrere Waschküchen stehen ebenso allen Mietern zur Verfügung.

Besorgungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu bewerkstelligen. Ein Billa, ein Bipa, eine Apotheke sowie mehrere Restaurants befinden sich direkt im Wohnkomplex.

Auch öffentlich sind Sie bestens angebunden. Die Haltestellen der Bus Linien 5a und 11a befinden sich vorm Haus. Die Millennium City und somit auch die U-Bahn und die Schnellbahn befinden sich nur 3 Busstationen entfernt.

Auch die Donauinsel ist bequem, auch zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in toller Lage und verfügt über beste Anbindungen. Dennoch liegt sie fernab von lauten Verkehrsstraßen mit Durchzugsverkehr. Vom städtischen Lärm ist nur sehr wenig zu hören.

**Besichtigungen Vorort sind jederzeit möglich!**

**Auch ein [360-Grad Rundgang](#) einer baugleichen, Wohnung steht Ihnen unter folgenden Link zur Verfügung:**

<https://my.matterport.com/show/?m=xttgk7JAPtk>

**Kontaktieren Sie mich bei Interesse**

***Thomas Froschauer***

[0676 36 25 144](tel:06763625144)

[tf@fermoso.at](mailto:tf@fermoso.at)

Falls diese Wohnung nicht die Richtige für Sie ist, die Gegend jedoch schon, schreiben Sie mir.

Gerne merke ich Sie für weitere Wohnungen im Wohnpark Kornhäuselgasse vor.

Ich vermittele regelmäßig Wohnungen an dieser Adresse.

*2 MM + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit*

*Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.*

---

### **360-Grad Rundgang:**

Im 360-Grad Rundgang können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap