

**Helle und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in  
besten Lage im 7. Bezirk**



**Objektnummer: 4632**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Gesamtmiete</b>	2.007,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.615,99 €
<b>Kaltmiete</b>	1.825,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,33 €
<b>USt.:</b>	182,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

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

1030 Wien

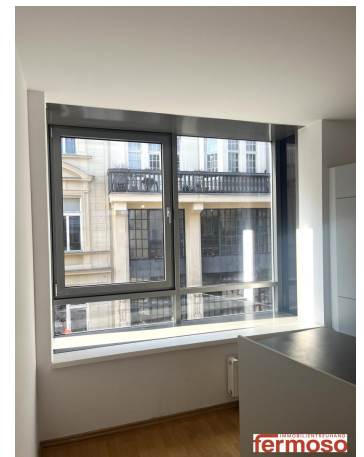
T +43 660 8368 763

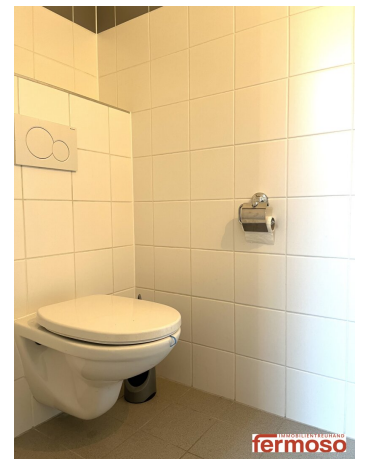
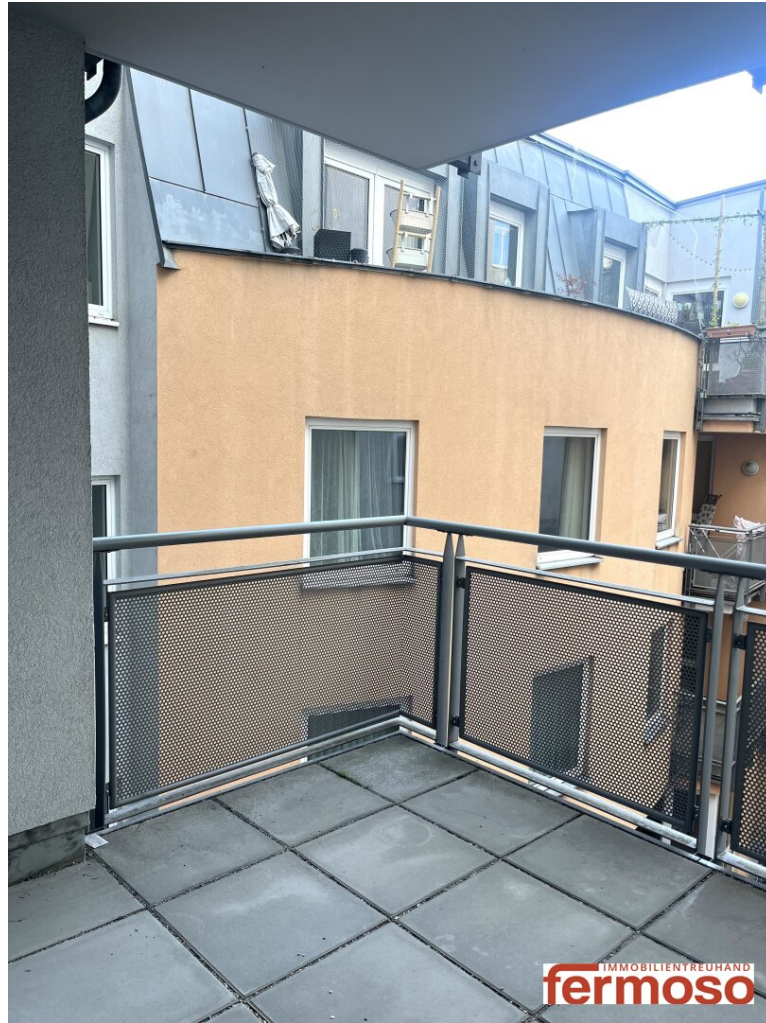
H +43 660 8368 763

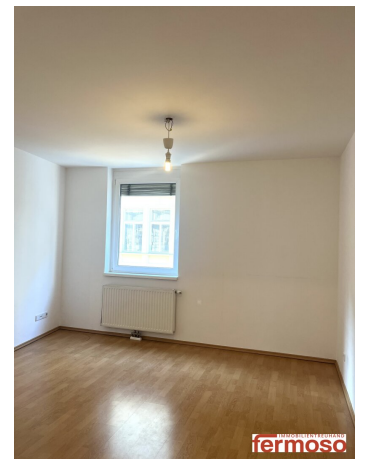
F +43 1 99742 46 99

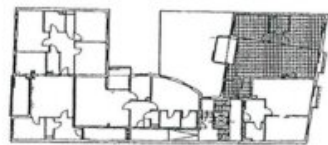
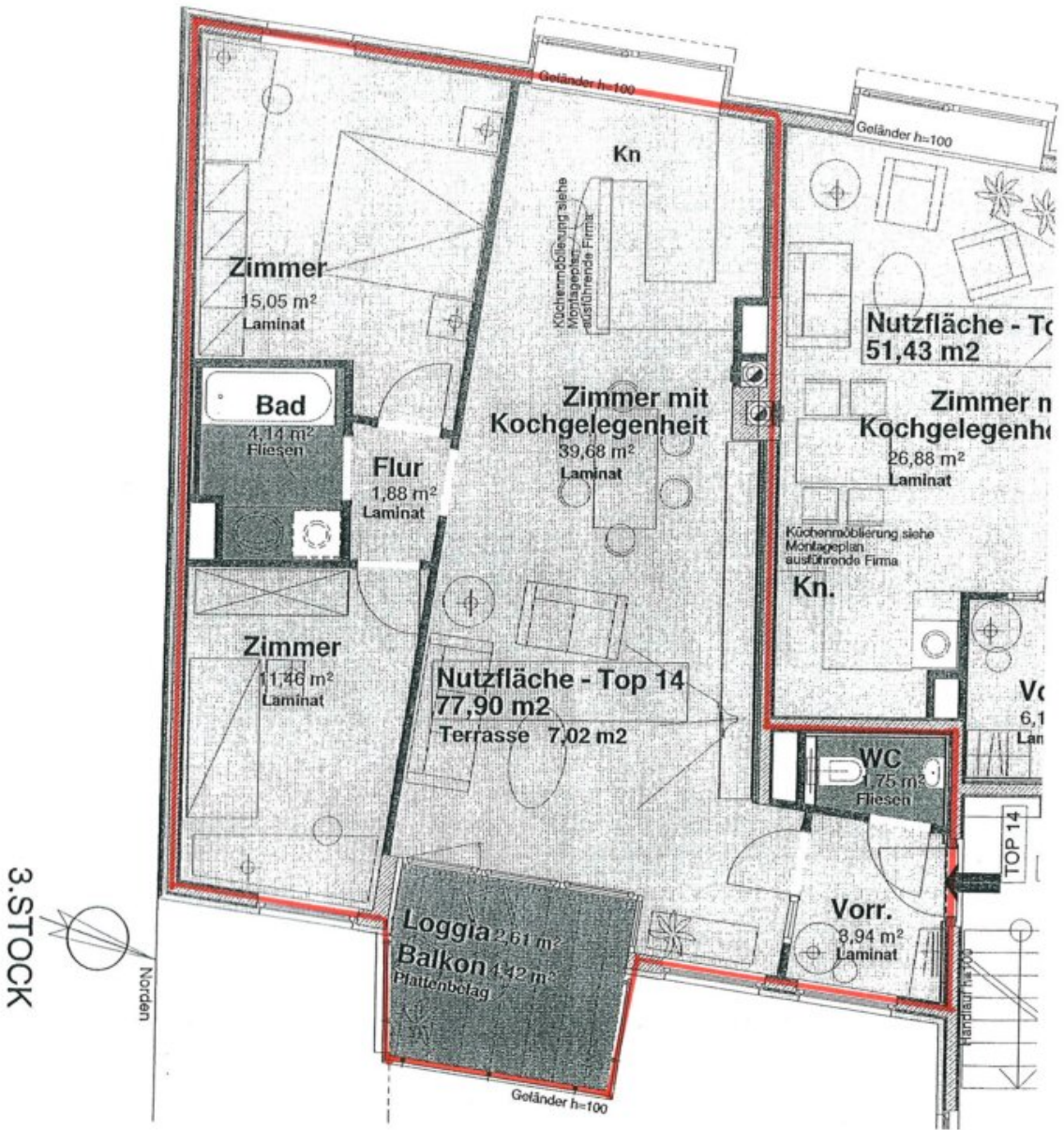
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









ÜBERSICHT

Norden

**IMMORENT**

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

**WOHNHAUSANLAGE**  
1170 WIEN, ZOLLERGASSE 4

**TOP 14**  
**3. STOCK**

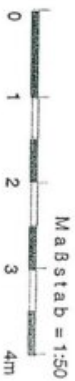
3-ZIMMERWOHNUNG

Wohnnutzfläche 77,90 m<sup>2</sup>

Loggia / Balkon 7,02 m<sup>2</sup>

Kellerabteil

Garagenplatz



**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**

Die Rohbaumaße sind zum Bestellen der Einbauten ungeeignet.  
Eindrehungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und sind nur Vorschläge.

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung im 7. Bezirk. Die Nutzfläche erstreckt sich über knapp 78 qm.

Die offene Wohnküche ist hell und geräumig, vom Wohnraum gelangt man auch auf die gemütlich Loggia. Über einen kleinen Flur erreicht man das Badezimmer und die beiden Schlafzimmer.

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Wohnraum inkl. Küche
- Loggia
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Kellerabteil

Die Wohnung besticht durch eine sehr gut durchdachte Raumaufteilung und der guten Lage im 7. Bezirk mit nur wenigen Gehminuten zur U3-Station Neubaugasse und der Nähe zur Mariahilfer Straße, wo es sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt.

Im Haus gibt es selbstverständlich einen Fahrrad - und Kinderwagenabstellraum, einen Waschraum (inkl. Waschmaschinen + Trockner gegen Bezahlung). Darüber hinaus gehört zu jeder Wohnung ein Kellerabteil und es gibt die Möglichkeit (je nach Verfügbarkeit) einen Garagenstellplatz anzumieten.

**Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:**

Lisa Gehringer

+43 660 - 83 68 763  
lg@fermoso.at

**Besichtigungen sind flexibel, auch am Abend und am Wochenende möglich.**

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap