

Großzügige 2-Wohnung mit Hofblick – direkt an der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 5564

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	73,93 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	1.798,99 €
Kaltmiete (netto)	1.433,34 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	202,11 €
USt.:	163,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Gehringer

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

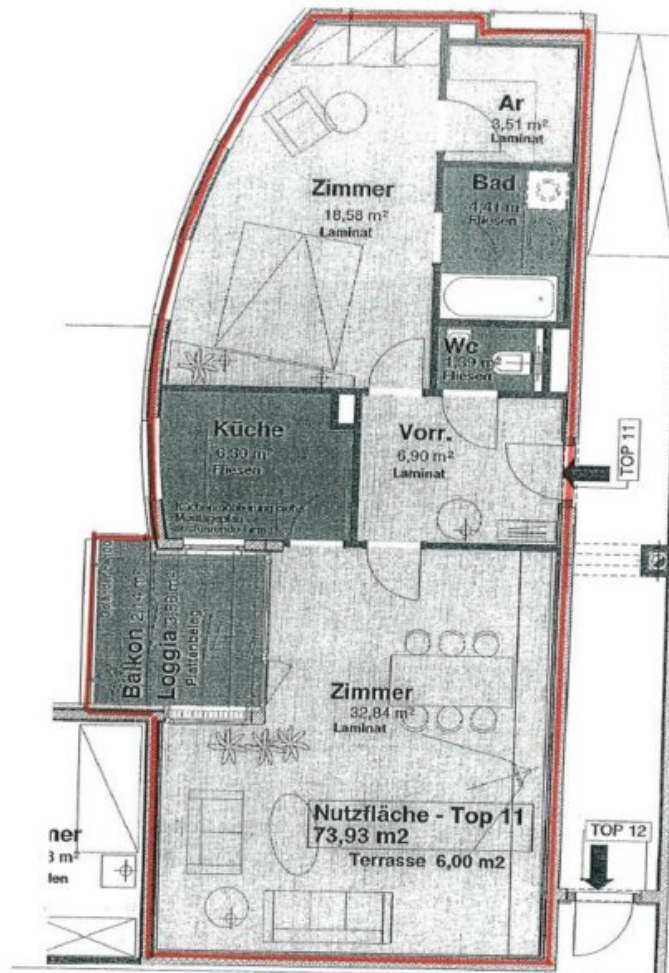












Objektbeschreibung

Bestlage an der Mariahilfer Straße; U-Bahn nur wenige Schritte entfernt; sehr geräumig und mit separat gelegener Küche

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Hier eröffnet sich eine spannende Gelegenheit, in absoluter **Bestlage** zu wohnen – in einer großzügigen **2-Zimmer-Wohnung** im **7. Wiener Gemeindebezirk**.

Auf einer Gesamtfläche von **ca. 80 m² inkl. Loggia/Balkon**, direkt an der Mariahilfer Straße und nur wenige Schritte von der **U-Bahn-Station Neubaugasse (Linie U3)** entfernt, erwartet Sie ein modernes Zuhause.

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau (ca. 20 Jahre alt)** und wurde zuletzt umfassend renoviert, um sich ab sofort in frischem Glanz zu präsentieren.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Das **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **Loggia/Balkon** schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Freiluftbereich – ideal zum Entspannen und Genießen.
- Eine **separate Küche**, die Ihnen kreative Möglichkeiten bietet, Ihren persönlichen Traumkochplatz zu gestalten.
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit angrenzendem **begehbarem Schrankraum** für optimalen Stauraum.
- **Badezimmer** mit **Badewanne** für entspannende Momente.

Zusätzlicher Komfort:

- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**, um Ihren aktiven Lebensstil zu unterstützen.
- Optional anmietbarer **KFZ-Stellplatz** direkt im Haus, um sicher und bequem zu parken.

Perfekte Infrastruktur:

Die **U-Bahn-Station Neubaugasse (U3)** bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht es Ihnen, die Stadt bequem zu erkunden. Die **Mariahilfer Straße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen

Attraktionen liegt weniger als **100 Meter entfernt**. Der **7. Bezirk** besticht durch seine lebendige Atmosphäre und vielfältigen Freizeitangebote.

3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

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>

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