

**Attraktive Stadtwohnung in Zentrumsnähe – Ihr neues  
Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6013**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 (1) 3614014  
H +43 680 111 76 60

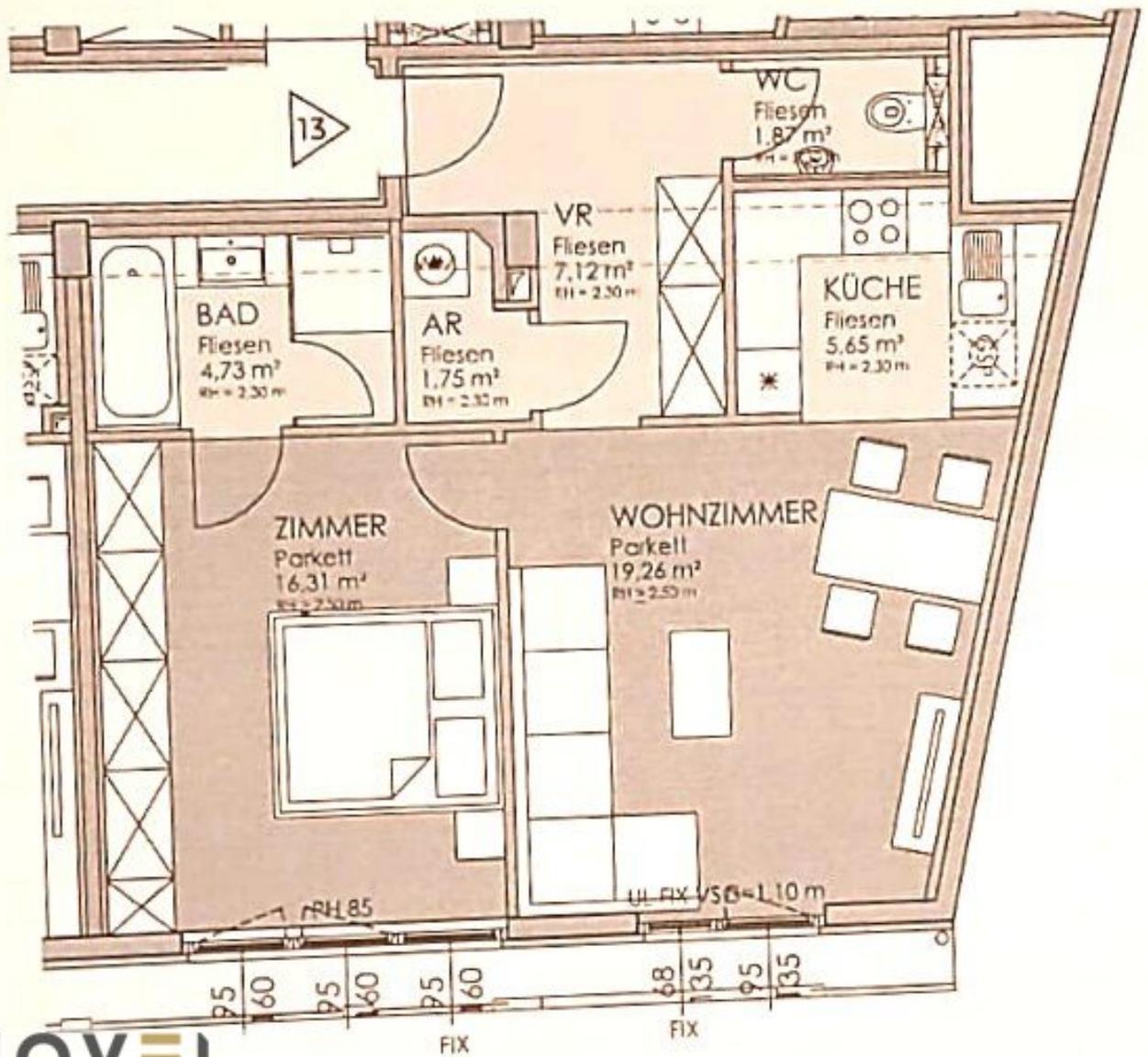












**NOV L**  
**REAL**

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser stilvollen und durchdacht gestalteten Wohnung, die mit einer klugen Raumaufteilung und hochwertigen Materialien begeistert. Hier finden Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und Eleganz.

Der **großzügige Wohnbereich** mit edlem Parkettboden ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für entspannte Abende sowie gesellige Zusammenkünfte.

Direkt angrenzend liegt die **moderne Küche**, die mit ihrer intelligenten Raumstruktur überzeugt. **Dank durchdachter Planung bietet sie optimalen Stauraum und eine funktionale Arbeitsfläche, die das Kochen zum Vergnügen macht.** Hochwertige Materialien schaffen ein stilvolles Ambiente, das sowohl praktische als auch ästhetische Ansprüche erfüllt.

Das **Schlafzimmer bietet eine behagliche Rückzugsmöglichkeit** und strahlt eine warme Atmosphäre aus. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum, während das Badezimmer und das separate WC mit geschmackvoller Ausstattung punktet.

Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Dachterrasse, die allen zur Verfügung steht und einen sensationellen Blick über die Stadt bietet.

Im Haus gibt es eine Tiefgarage mit Mietparkplätzen – so entfällt die lästige Parkplatzsuche.

Diese Immobilie vereint durchdachte Architektur mit **erstklassigem Wohnkomfort** – ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnjuwel!

### Raumaufteilung:

- Geschmackvolles Bad
- Ein einladender Vorraum, der einen praktischen Zugang zu allen weiteren Räumen ermöglicht.
- Abstellraum
- Separates WC

- Moderne Küche
- Freundliches Schlafzimmer
- Helles einladendes Wohnzimmer

**Fakten:**

- Video-Gegensprechanlage
- Wlan
- Kühlung
- Waschküche
- Kellerabteil
- Kinderspielraum
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- 8 E-Bike Ladestationen
- Tiefgarage mit Ladestationen
- Tiefgarage - Stellplätze zur Miete

- Dachterrasse mit Stadtblick für alle Bewohner zugänglich!

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Umgebung mit hervorragender Infrastruktur, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe finden. Ob gemütliche Cafés, charmante Boutiquen oder belebte Märkte, Schulen, Ärzte, Kultureinrichtungen – hier genießen Sie urbane Lebensqualität in vollen Zügen.

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht Ihnen schnellen und bequemen Zugang zu allen wichtigen Punkten der Stadt. Für Autofahrer stehen mehrere öffentliche Parkgaragen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, in denen ein Stellplatz angemietet werden kann.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:**

- **U3** (Station Neubaugasse)
- **U4** (Station Kettenbrückengasse)

- **Bus:**

- **13A, 14A, 57A, N49**

- **Bahn:**
  - **Westbahnhof**
  - **Straßenbahn 49**

Diese Anbindungen ermöglichen eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter [+43 660 442 7200](tel:+436604427200) oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap