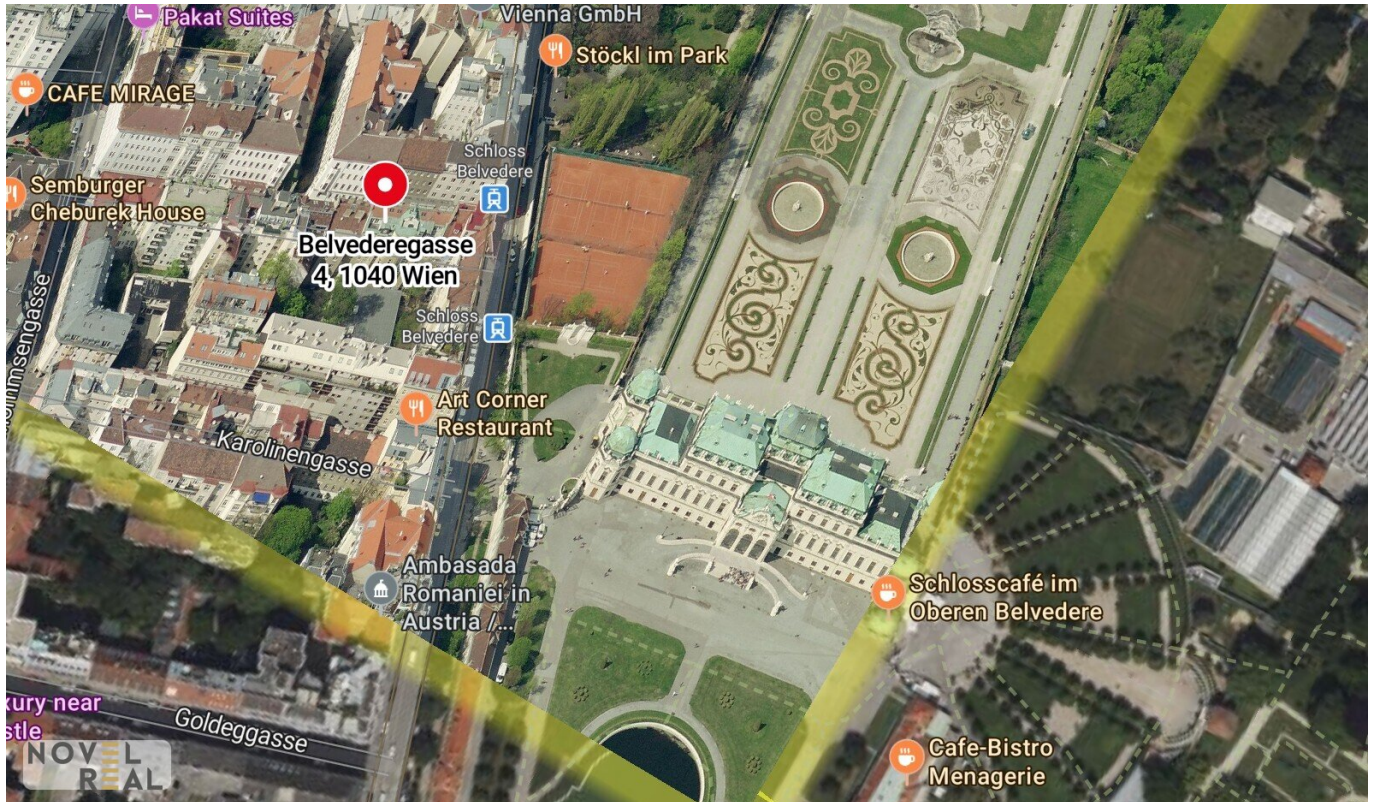


Einzigartiges Wohngefühl im Herzen des 4. Bezirks – Ihre Traumwohnung erwartet Sie!



Objektnummer: 6016

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.190,00 €
Kaltmiete	1.190,00 €
Provisionsangabe:	

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
F +43 (1) 3614014-15









Objektbeschreibung

Willkommen in dieser **charmanten 2-Zimmer-Wohnung**, die sich in einer der begehrtesten Lagen des 4. Bezirks befindet! Hier vereinen sich urbanes Lebensgefühl, exzellente Infrastruktur und stilvolles Wohnen zu einer perfekten Symbiose.

Schon beim Betreten dieser Wohnung spüren Sie die angenehme Atmosphäre, die durch die durchdachte Raumaufteilung geschaffen wird. Das **helle Wohnzimmer** mit großzügigen Fensterflächen sorgt für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das **geräumige Schlafzimmer** verspricht Ruhe und Komfort – ideal für erholsame Nächte und entspannte Stunden. Die moderne, **ausgestattete Küche** bietet Ihnen alles, was Sie für kulinarische Genüsse brauchen, und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Besonders hervorzuheben ist der **edle Parkettboden**, der den Räumen eine warme und elegante Note verleiht. Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Im **stilvoll ausgestatteten Badezimmer mit separatem WC** genießen Sie höchste Wohnqualität in einem modernen Ambiente.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als lukrative Investition in einer der besten Wohngegenden Wiens. Mit ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe erleben Sie hier urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen **dieses Schmuckstück** persönlich zu präsentieren!

Fakten:

- 2 schöne helle Zimmer
- Küche mit Ausstattung
- Parkettboden

- Ausgezeichnete Infrastruktur
- geräumiges Vorzimmer
- erdgeschoss

Lage und Infrastruktur:

Die **Wohnung** liegt im 4. Bezirk Wiens, einer zentralen und begehrten Wohngegend. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum **Schloss Belvedere**, einem der schönsten Barockbauwerke Wiens, sowie zur **Theresianischen Akademie**. Zudem ist der **Wiener Hauptbahnhof** in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine exzellente Anbindung an nationale und internationale Zugverbindungen ermöglicht.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist erstklassig:

- **U-Bahn:** U1 (Hauptbahnhof, Taubstummengasse)
- **Straßenbahn:** Linien O, 18
- **Bus:** 13A, 69A
- **Schnellbahn:** S1, S2, S3, S4, S60, S80

Die Wohnung selbst liegt in **einer ruhigen Straße** mit charmanten Altbauten und modernen Wohnhäusern. Die Kombination aus urbanem Flair, kulturellen Highlights und erstklassiger Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Bewohner, die das Stadtleben genießen möchten.

Alle Angaben basieren allein 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 **Hr. Mag. Michael Hofer** telefonisch unter [+43 680 111 76 60](tel:+436801117660) oder per E-Mail: mh@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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap