

Klein, fein, Loggia mein! – Wohnraum mit Parknähe



Objektnummer: 7485/209

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1959
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	576,08 €
Kaltmiete	681,82 €
Betriebskosten:	105,74 €
USt.:	68,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

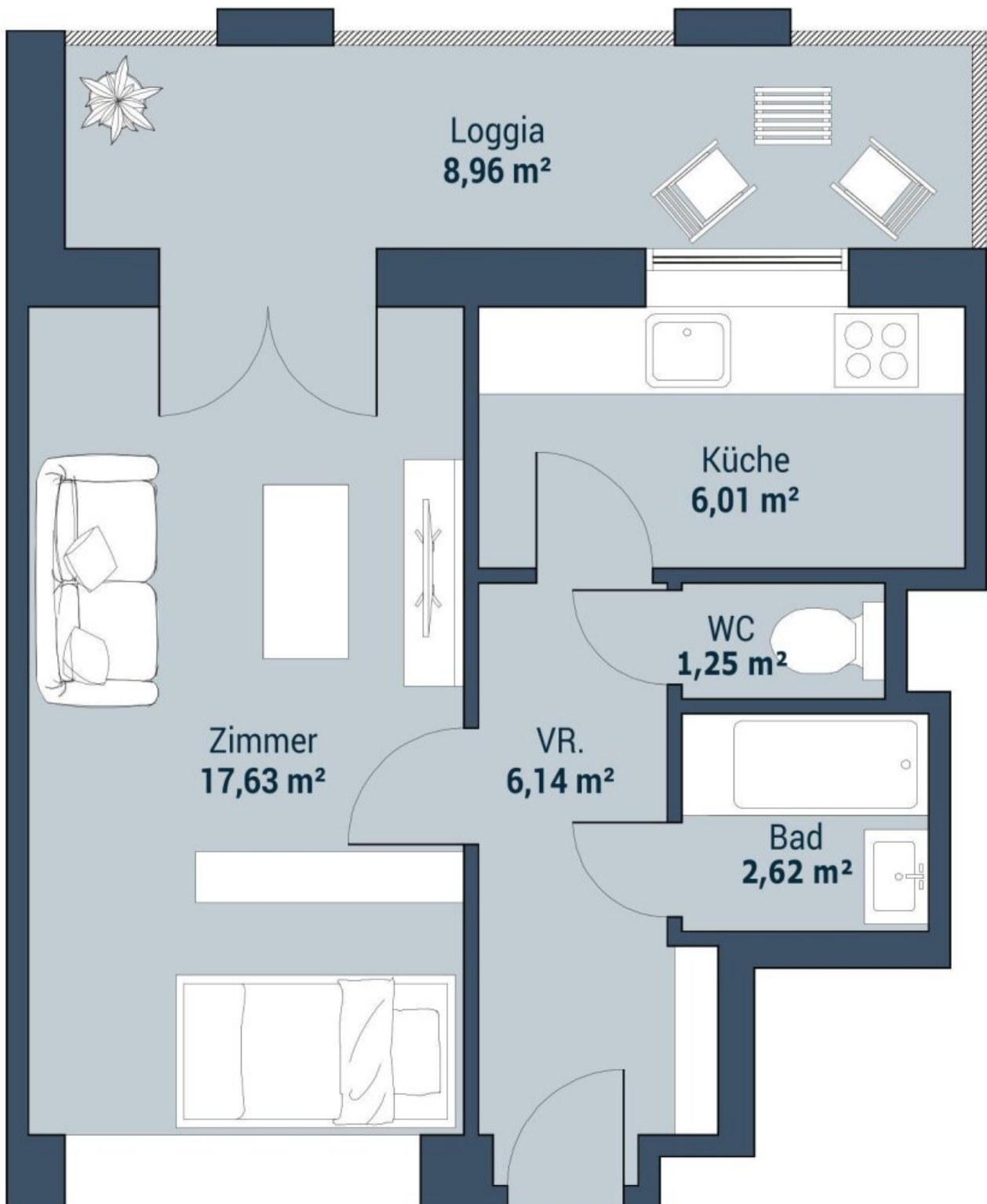


Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien







Objektbeschreibung

Diese charmante und gut geschnittene Wohnung befindet sich im beliebten 20. Bezirk, in unmittelbarer Nähe des **Anton-Kummerer-Parks** und wenige Gehminuten von der **U6 Jägerstraße**.

Mit einer Gesamtfläche von ca. **43 m²**, inklusive einer großzügigen **Loggia (ca. 9 m²)**, bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die entspannt wohnen möchten und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Wohnung verfügt über ein **geräumiges Wohn-/Schlafzimmer**, eine separate **Küche**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **WC** sowie ein praktisches **Kellerabteil**.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasheizung**.

Das absolute **Highlight** ist die **sonnige Loggia**, die sich perfekt zum Entspannen nach einem Arbeitstag oder für ein Frühstück im Freien eignet.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung und Nahversorgung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Lidl, Penny und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
 - Straßenbahnlinien **2, 5, 31, 33** – Station **Gerhardusgasse** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Erholung & Freizeit:**
 - Der nahegelegene **Anton-Kummerer-Park** lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Verweilen im Grünen ein

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap