

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1140 Wien –
Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**



Wohnbereich mit Loggia

Objektnummer: 5360/653

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	1.289,08 €
Kaltmiete (netto)	1.119,00 €
Kaltmiete	1.289,08 €
Betriebskosten:	156,32 €
Sonstige Kosten:	13,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Büro Wien

Breuss & Partner GmbH







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1140 Wien! Diese gepflegte Etagenwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Wohnraum, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der charmantesten Gegenden der Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 79,55 m² ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein stilvolles und funktionales Zuhause legen. Die drei lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Der Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Miete von 1.189,08 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für all jene, die ein neues Kapitel in ihrem Leben beginnen möchten. Hier finden Sie nicht nur Platz zum Leben, sondern auch die Möglichkeit, sich in einer lebendigen Nachbarschaft zu entfalten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und sogar ein Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel gelangen. Ob für den Weg zur Arbeit, zu Freunden oder zu kulturellen Veranstaltungen – die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier optimal.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. In der Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Für Studierende ist die Universität und die höhere Schule ebenfalls schnell erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die Ihnen alles bieten, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich entfalten und wohlfühlen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1140 Wien wartet auf Sie!

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap