

**CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE -  
LICHTDURCHFLUTET - NÄHE AKH UND  
JOHANN-NEPOMUK-VOGL-PLATZ**



**Objektnummer: 4789**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	65,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	922,05 €
Kaltmiete	1.081,81 €
Betriebskosten:	125,30 €
USt.:	108,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

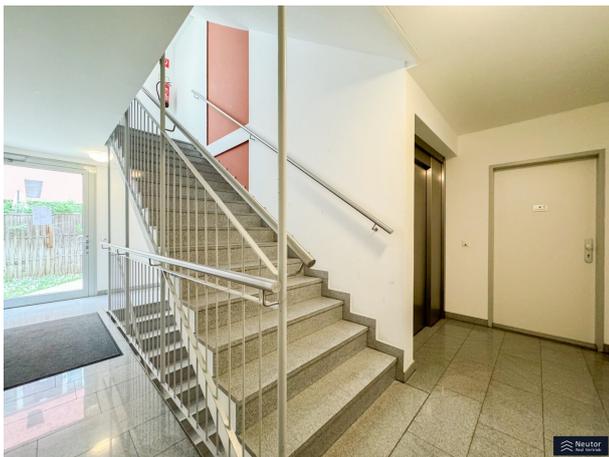


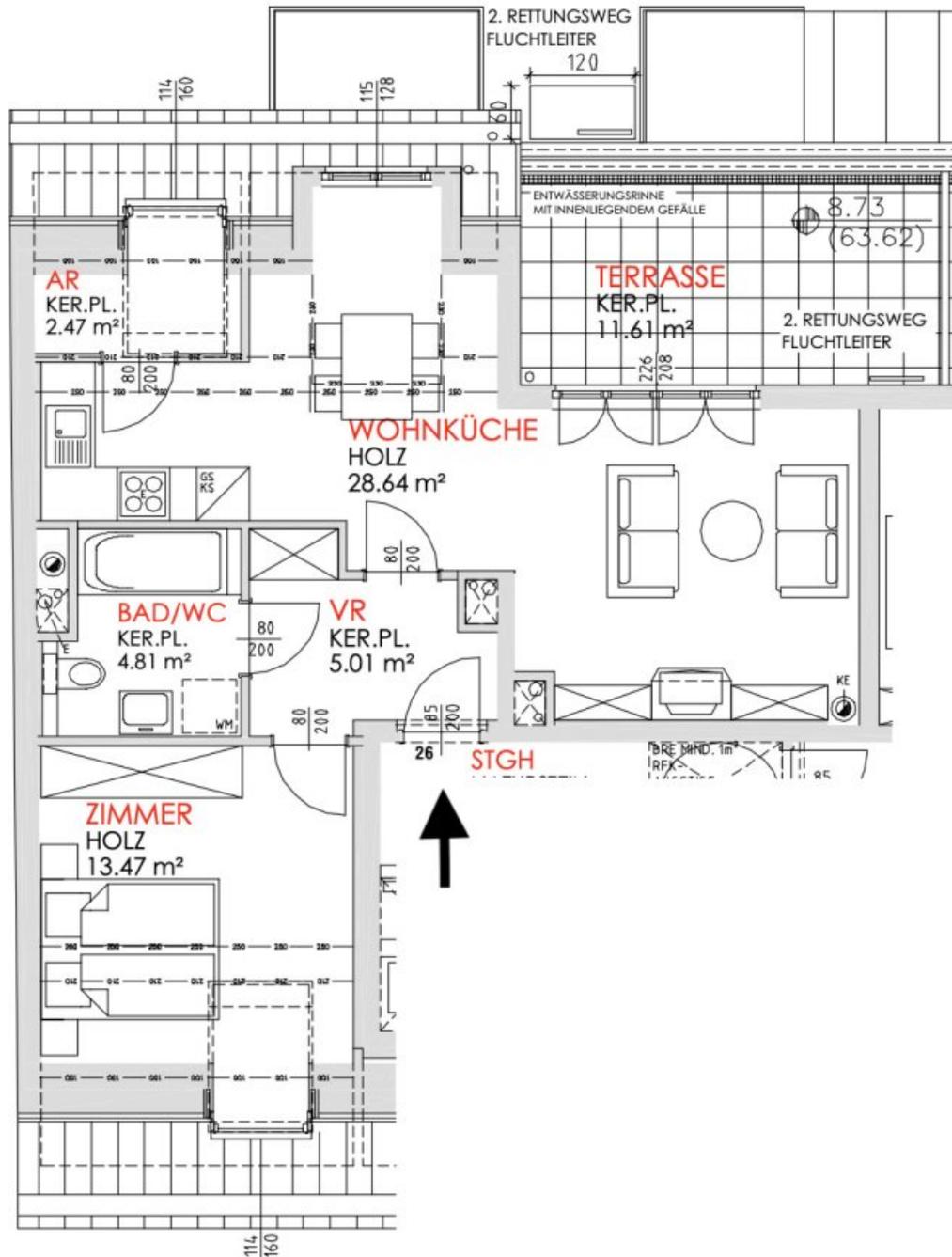












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 2-Zimmerwohnung samt Südterrasse in einem top gepflegten Haus mit ausgezeichneter Infrastruktur Nähe AKH im 18. Wiener Gemeindebezirk.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 53,69 m<sup>2</sup>

Terrasse: 1 innenhofseitig, ca. 11,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Toilette

Küche: vollwertige Einbauküche, offene Wohnküche

Stock: 1. DG

Heizung: Zentralheizung

Klimaanlage: ja

Abstellraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

### Beschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – und das alles barrierefrei mit Lift erreichbar. Bereits beim Eintreten vermittelt der freundlich gestaltete Vorraum ein Gefühl von Großzügigkeit und Ordnung. Hier finden sich ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank oder stilvolle Akzente – der perfekte Empfangsbereich für Sie und Ihre Gäste. Der großzügige Wohn-Essbereich beeindruckt mit Helligkeit und Offenheit – dank großer Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Die Einbauküche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine stilvolle

Wohnlandschaft. Ein absolutes Highlight ist die sonnige Terrasse, die südlich ausgerichtet in den ruhigen Innenhof zeigt. Hier können Sie nicht nur die Sonne genießen, sondern auch entspannt frühstücken, ein Buch lesen oder den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen lassen – urbanes Lebensgefühl mit Privatsphäre.. Das Schlafzimmer überzeugt mit Großzügigkeit und Helligkeit – ein perfekter Rückzugsort zum Wohlfühlen. Das moderne Badezimmer ist funktional und geschmackvoll ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Die hochwertigen Fliesen und Armaturen runden das stilvolle Bild ab. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung, der ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder saisonale Gegenstände genutzt werden kann – ein echtes Raumwunder, das für Ordnung sorgt.

### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.190,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

### **Lage + Infrastruktur:**

In gediegener Lage, ruhig und Nahe ins Grüne aber fußläufig in die Stadt, so zu wohnen ist der Traum von vielen. BIM Nr. 42 vor der Haustüre, die U6 Michelbeuern AKH in nur ca. 14 Gehminuten erreichbar und für den täglichen Bedarf ist die Kreuzgasse von Spar, Penny, Bipa usw. bestens ausgestattet um keine Wünsche offen zu lassen. Wer lieber am Markt einkaufen geht, wird sich am Johann-Nepomuk-Vogl-Platz wie zuhause fühlen. Marktstände und das Treiben der Menschen sind hier beinahe die ganze Woche zu beobachten.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap