

## Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 7191/224**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,15 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,65 €
<b>Kaltmiete</b>	817,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,62 €
<b>USt.:</b>	81,73 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verbrauchskosten wie Strom, Wasser, Heizung werden nach Verbrauch verrechnet.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH





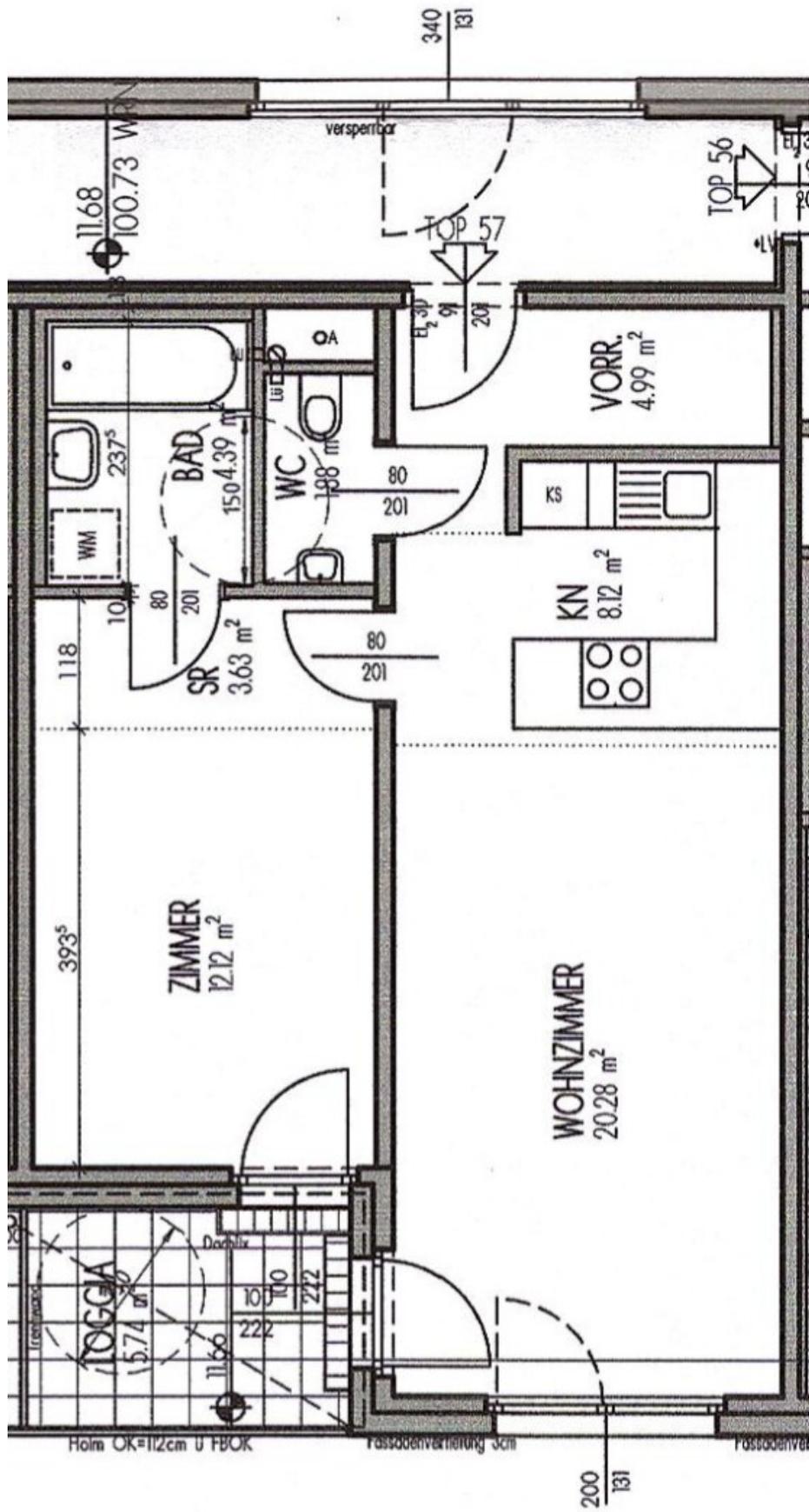
© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete **2-Zimmer-Wohnung** in der **4. Etage** eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und bequemes Leben benötigen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 55,41 m<sup>2</sup> und einer charmanten Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt, ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit Fertigparkett sorgt für ein angenehmes Wohnklima und harmonische Atmosphäre. Eine **Küche** muss der neue Bewohner **selbst einbauen** oder einbauen lassen, ganz nach seinen eigenen Wünschen! Das Bad bietet Privatsphäre, denn man erreicht es direkt aus dem Schlafzimmer, die Toilette befindet sich optimal positioniert nebst dem Vorzimmer.

Die zentrale **Fernwärme** sorgt für eine behagliche Wärme in den kälteren Monaten, während der **Personenaufzug** den Zugang zu Ihrer Etage kinderleicht macht. Zudem sind Sie bestens mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen und -filme in bester Qualität genießen können.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die Wohnung befindet sich in einem lebendigen Stadtteil, der Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder dem Zug – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an das Umland.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse sind Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sorgen dafür, dass Sie stets mit frischen Lebensmitteln versorgt sind. Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Mieten Sie diese attraktive Wohnung für nur 899,00 € und genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in Wien. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Stadtteils verzaubern und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Tolle Wohnungen sind schnell weg!

**WICHTIG:** Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit möbliert ist (auf den Fotos ist sie leer), da sie noch bis Ende Dezember vermietet ist.

Bezug ab 01.01.2026 möglich.

**Personenanzahl:** Vermietet wird die Wohnung an **maximal 2 Personen** (zwei Zimmer Wohnung).

**Mindesteinkommen:** Bei **1 Person mindestens 2.000€ netto**, bei **2 Personen mindestens 2.600€ netto** Familieneinkommen

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap