

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum ruhigen Innenhof – Nähe Karmelitermarkt**



**Objektnummer: 5561/2806**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

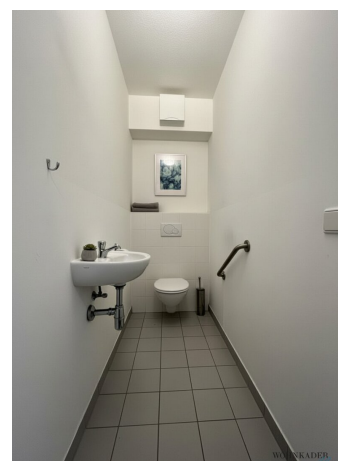
## Zahlen, Daten, Fakten

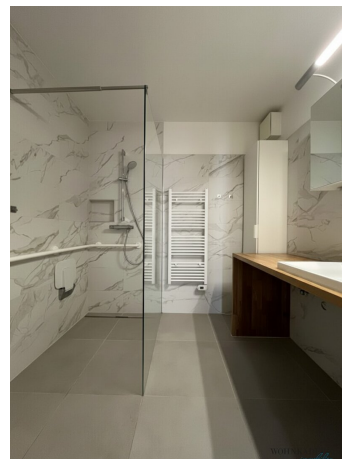
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	1.901,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.424,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.677,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,76 €
<b>Heizkosten:</b>	47,48 €
<b>USt.:</b>	177,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

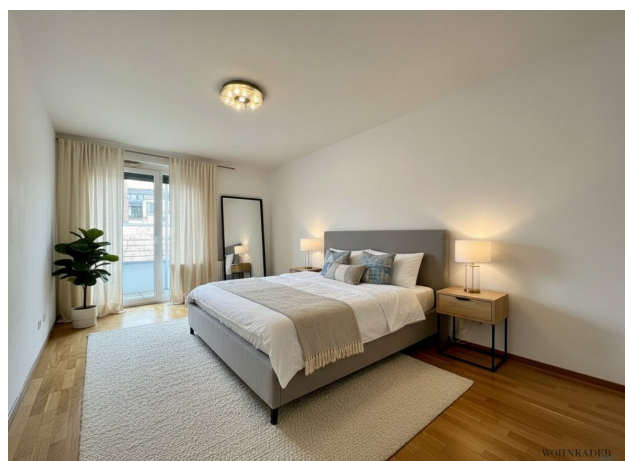


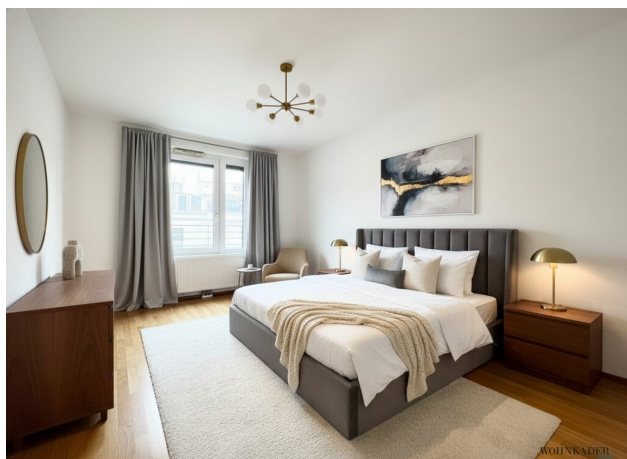


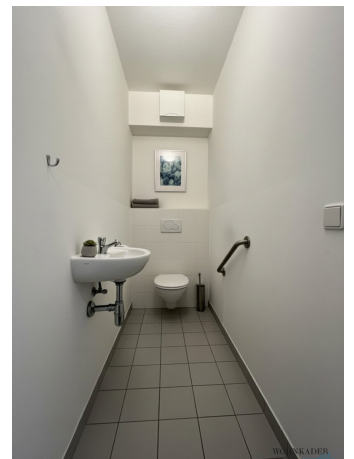


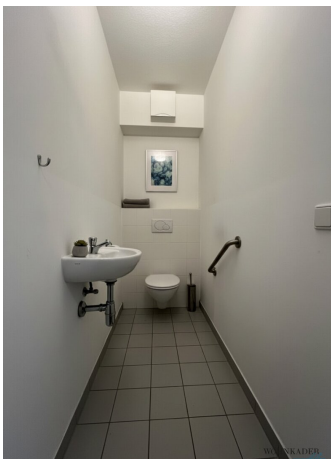


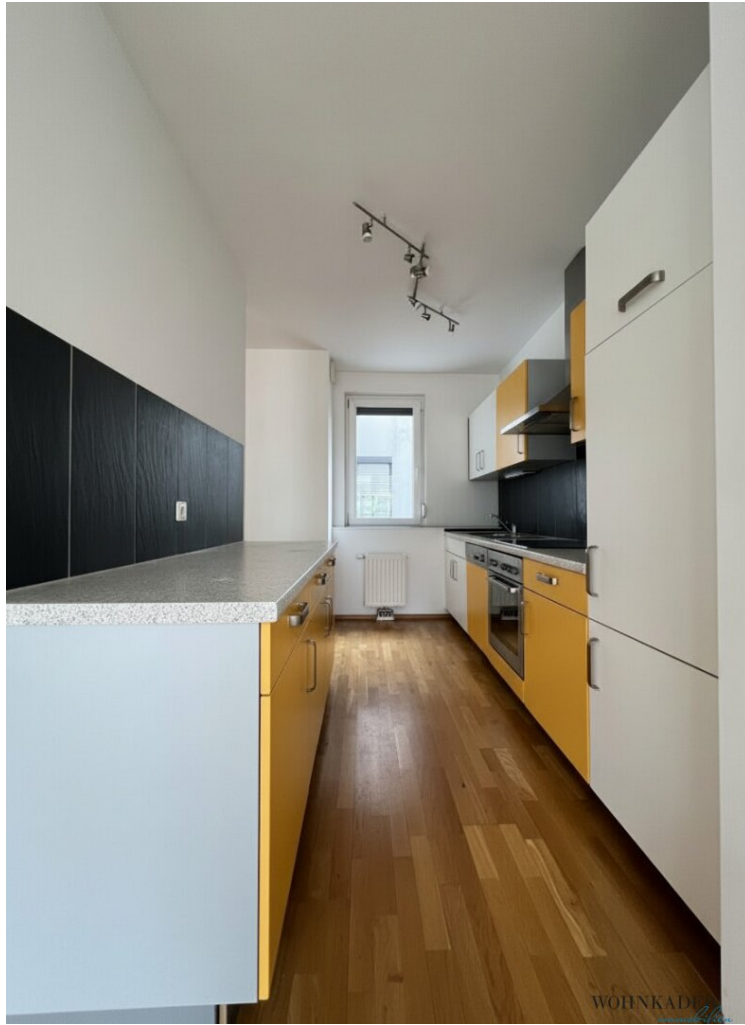




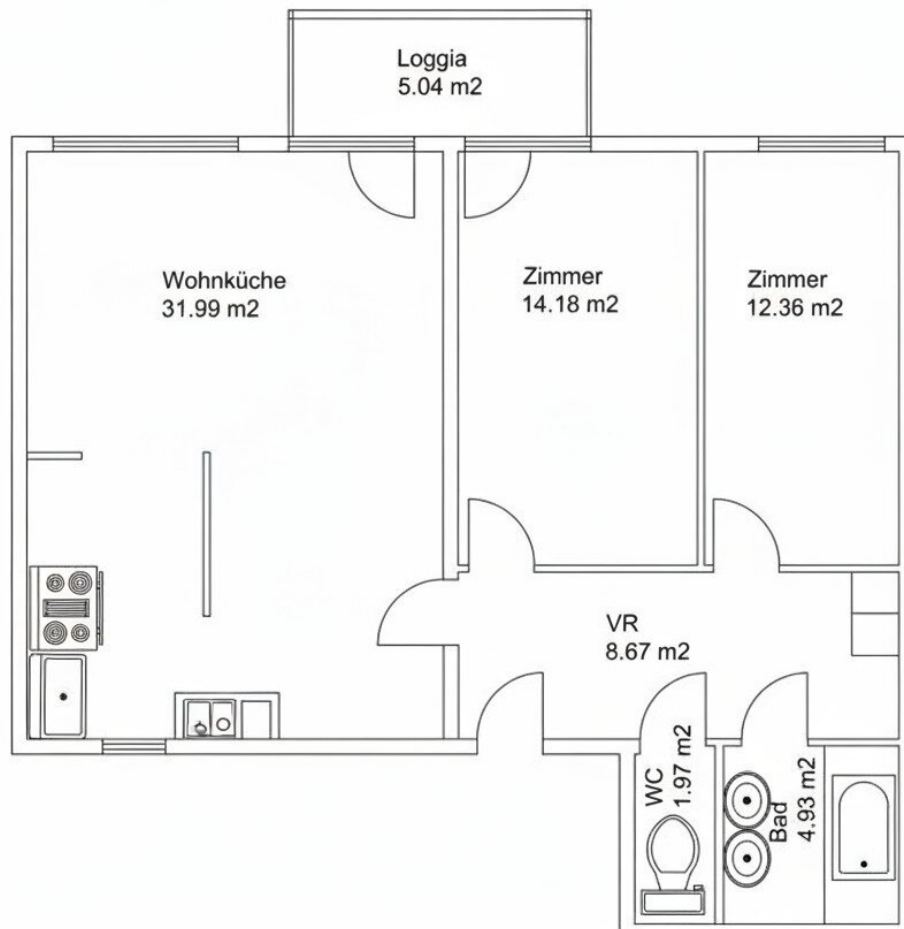












# Objektbeschreibung

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Blick ins Grüne – absolute Ruhelage!**

Diese wunderschöne, moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2004 und bietet ein Wohngefühl zum Wohlfühlen – ruhig, hell und perfekt geschnitten.

Alle Räume sind zum grünen, weitläufigen Innenhof ausgerichtet und garantieren absolute Ruhe mitten in der Stadt. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur sonnigen Loggia – ein idealer Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines der Zimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Ausgang auf die Loggia.

Das moderne Badezimmer mit Badewanne sowie das separate WC unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Lage und der Blick ins Grüne machen diese Wohnung zu einem echten Wohnraum.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Baujahr 2004 – modernes, gepflegtes Wohnhaus
- 2. Obergeschoss, vollständig hofseitig orientiert
- Großzügiger Wohnraum mit offener Küche
- Sonnige Loggia mit Grünblick
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Modernes Bad und separates WC
- Absolute Ruhelage und hoher Wohnkomfort

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, perfekte Aufteilung und ruhige Lage – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch.

### **Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:**

- Miete Netto: € 1.424,52
- Betriebskosten Akonto Netto: € 207,76
- Kaltwasserkosten Netto: € 45,00
- Warmwasser Netto: € 47,48
- Gesamt Netto: € 1.724,76
- zuzüglich USt: € 177,23
- **Gesamt Brutto: € 1.901,99 inkl. Warmwasser!**

Zuzüglich Heizkosten Akonto Netto: € 63,31 + 20% USt = **€ 75,97**

Vertragserrichtungskosten einmalig: **€ 300,- + USt**

**Kaution: € 7.500,00**

**Ein- oder mehrere Stapelparkplätze im Haus nebenan können angemietet werden! Miete Brutto monatlich €144,-**

Ein exklusives Wohnambiente erwartet Sie in dieser ansprechenden Wohnung – Ihr neues Zuhause inmitten der lebendigen Kulisse von Wien!

---

## **Modern 3-Room Apartment with Loggia and Green Views – Absolute Peace and Quiet!**

This beautiful, modern 3-room apartment is located on the 3rd floor of a well-maintained residential building from 2004 and offers a truly comfortable living atmosphere – quiet, bright, and perfectly laid out.

All rooms face the spacious, green inner courtyard, ensuring complete tranquility in the middle of the city. The highlight of the apartment is the spacious living and dining area with an open kitchen and direct access to the sunny loggia – the perfect place to unwind and enjoy the evening.

Two separately accessible bedrooms offer flexible uses – whether as a master bedroom, children's room, or home office. One of the rooms also has direct access to the loggia.

The modern bathroom with bathtub and the separate toilet underline the high level of comfort. The thoughtful floorplan, the quiet location, and the green view make this apartment a true urban retreat.

### **Highlights at a Glance:**

- Built in 2004 – modern, well-maintained residential building
- Upper floor, fully oriented toward the courtyard
- Spacious living area with open kitchen
- Sunny loggia with green views
- Two separately accessible bedrooms
- Modern bathroom and separate WC
- Absolute peace and quiet with high living comfort

This apartment combines modern living, a perfect layout, and a peaceful setting – ideal for couples, small families, or singles with high expectations.

The monthly rent is composed as follows:

Net rent: € 1,424.52

Operating costs (net): € 207.76

Cold water (net): € 45.00

Hot water (net): € 47.48

**Total net: € 1,724.76**

plus VAT: € 177.23

**Total gross:** € 1,901.99 including hot water!

Additional heating cost advance (net): € 63.31 + 20% VAT = € 75.97

One-time contract preparation fee: € 300 + VAT

Deposit: € 7,500.00

One or several stack parking spaces in the neighboring building can be rented! Monthly gross rent € 144.

An exclusive living experience awaits you in this appealing apartment – your new home in the vibrant heart of Vienna!

---

**???????????? 3-???????????? ?????????? ? ?????????? ? ?????? ?? ??????? —  
???????????????? ???????!**

??? ?????????????, ????????????? 3-???????????? ?????????? ??????????????? ?? 3-? ?????? ??????????????  
???????? ????? 2004 ????? ????????????? ? ??????????????? ??-?????????????? ?????????????? ????????????? —  
??????, ?????????? ? ??????????? ???????????????.

??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????, ??? ?????????????????? ???????  
????????? ? ?????? ??????? ????????. ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????????-???????????? ??? ? ?????????? ?????????? ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????? — ???????????  
??????, ?????? ?????????????????? ? ?????????? ?????????? ??????.

??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? — ??????????,  
????????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ??????.

????????????????? ??????? ?????????? ? ?????????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??????????  
?????????????. ?????????????????? ??????????????, ?????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????????? ?????????? ? ??????????.

**?????????????????:**

- ??? 2004 ????? — ???????????????, ?????????????? ???????
- ?????????? ?????, ?????????????? ??????????????????? ?? ??????????????? ?????

- ? ???? ?????????????? ????????? ???? ???? ?????????????? ?????????? ?????????????? — ??? ?????

??? ? ????? ?????? ?????????? !

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap