

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in 1050 Wien – Jetzt mieten!**



**Objektnummer: 6661**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2009                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 97,61 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 11,25 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 84,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,27                           |
| Gesamtmiete                   | 2.059,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.659,03 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.871,82 €                       |
| Betriebskosten:               | 212,79 €                         |
| USt.:                         | 187,18 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

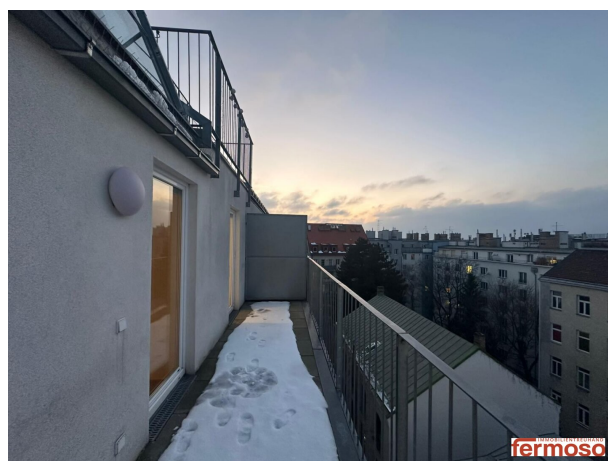


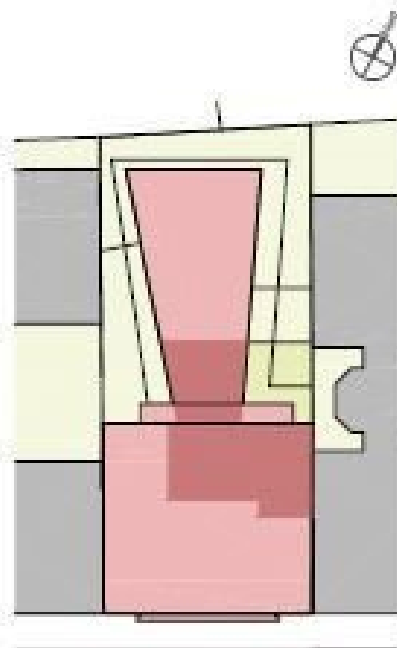
**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH









Gassergasse

## Wohnen im Fünften

### Top 2 Erdgeschoss

Stand Oktober 2008 Änderungen vorbehalten

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1. Diele           | 6. Zimmer      |
| 2. Wohnen Kochen   | 7. Schrankraum |
| 3. Wirtschaftsräum | 8. Bad         |
| 4. WC              | 9. Terrasse    |
| 5. Zimmer          | 10. Garten     |

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Wohnnutzfläche | ca. 97,61m <sup>2</sup> |
| Terrassen      | ca. 23,07m <sup>2</sup> |
| Garten         | ca. 11,25m <sup>2</sup> |



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 5. Wiener Bezirks. Diese attraktive Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet den idealen Rahmen für alle, die zentrales Wohnen schätzen, ohne auf Ruhe und Komfort verzichten zu wollen.

Auf rund 97,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei helle, gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Zuhause für Paare, Familien oder als großzügiger Wohnraum für Berufstätige – der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter optimal genutzt wird. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung.

Ein besonderes Plus ist der eigene Garten mit Terrasse. Dieser private Außenbereich lädt zum Entspannen, Verweilen und Abschalten ein und bietet eine seltene Kombination aus Stadtleben und Rückzug ins Grüne.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Neubau-Standard und erfüllt hohe Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Eine zentrale Heizungsanlage mit Fernwärme sorgt für effiziente und angenehme Wärme, während der hochwertige Parkettboden eine wohnliche Atmosphäre schafft. Ein Personenaufzug im Haus rundet den Komfort ab.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt. Der nahegelegene Bahnhof bietet zudem eine optimale Anbindung für Pendler oder Ausflüge über die Stadtgrenzen hinaus.

Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend. Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind rasch erreichbar. Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Die monatliche Miete von € 2.059,– spiegelt die Qualität, Lage und Ausstattung dieser Wohnung wider und bietet die Möglichkeit, in einem der gefragtesten Bezirke Wiens zu wohnen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Raum zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap