

**++City-Living mit Stil++ hochwertige 1-Zimmerwohnung in
1070**



Objektnummer: 8246

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien, Neubau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,50 m ²
Zimmer:	1
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

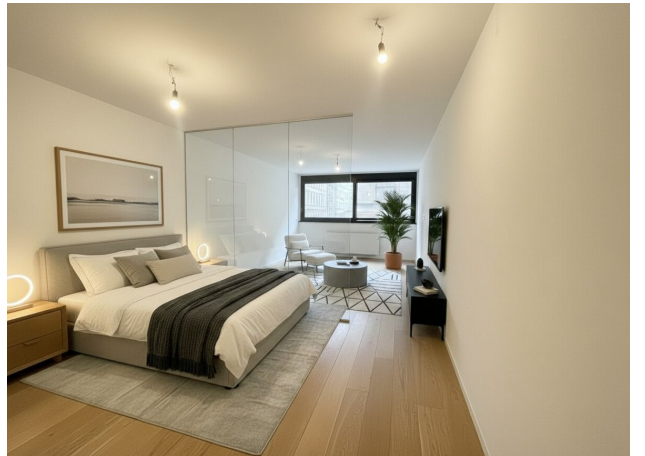


Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

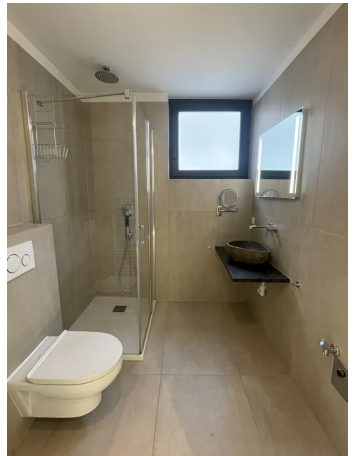
T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

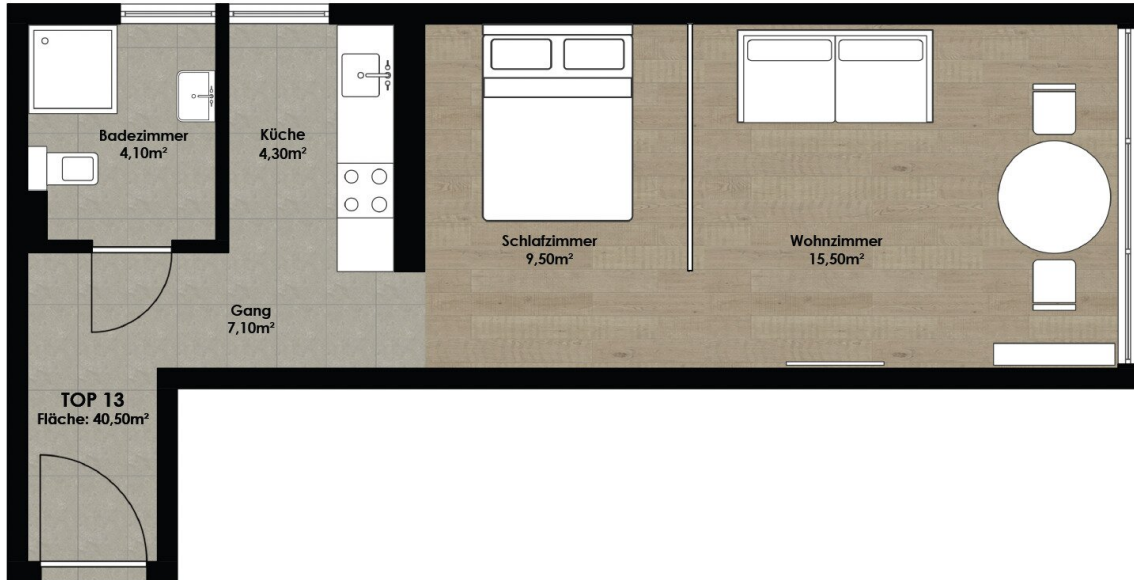












Objektbeschreibung

++ ERSTBEZUG nach hochwertiger Renovierung ++

Diese moderne **1-Zimmerwohnung mit ca. 40,5 m²** vereint durchdacht Raumlösung und hochwertigen Materialien zu einem stimmigen Wohnkonzept im begehrten 7. Bezirk.

Der Wohnbereich wird durch eine elegante **Glastrennwand** strukturiert und schafft so eine angenehme Trennung von Wohnen und Schlafen. Die **separate Küche mit Fenster** sorgt für optimale Belüftung und natürliches Licht, ein seltenes Plus bei Citywohnungen.

Im Badezimmer unterstreicht die hochwertige Ausstattung von Hansgrohe, Villeroy & Boch, Geberit und Duravit den gehobenen Qualitätsanspruch. Ein Steinwaschbecken, moderne Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss sowie ein Fenster zum Durchlüften runden den Komfort ab.

Hochwertige Parkettböden, neuwertige Fenster und **elektrische Außenrollos** unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Dank der **Top-Lage im 1070 Wien** mit hervorragender öffentlicher Anbindung liegt alles, was das Stadtleben ausmacht, direkt vor Ihrer Tür.

Details zur Wohnung:

- ca. 40,50 m² Wohnfläche
- 1. Stock mit Lift
- Raumaufteilung: Vorraum, separate Küche mit Fenster, Wohnbereich mit Glastrennwand (separates Schlafzimmer)
- Badezimmer: Hochwertige Dusche, WC, Design-Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster zum Durchlüften
- Hochwertiger Parkettboden

- Neuwertige "Schüco" Fenster mit elektrischer Außenrollo
- **Betriebskosten inkl. Heizung: € 259,- (in der Gesamtmiete von € 1.300,- enthalten)**

Lage & Infrastruktur

Mitten in 1070 Wien genießen Sie urbanes Leben auf kurzen Wegen: Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote befinden sich direkt vor der Tür.

- **Ubahn U6 Burggasse/ Stadthalle:** ca.10 Gehminuten
- **Bus 48A Neustiftgasse/Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten
- **Straßenbahn 49 Westbahnstraße/ Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Erleben Sie diese stilvolle Citywohnung persönlich und vereinbaren Sie jetzt Ihren **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap