

## **Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stadtblick in 1200 Wien**



**Objektnummer: 7398/12721**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,83 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,52               |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.372,86 €                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.142,96 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.351,96 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 209,00 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 20,90 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

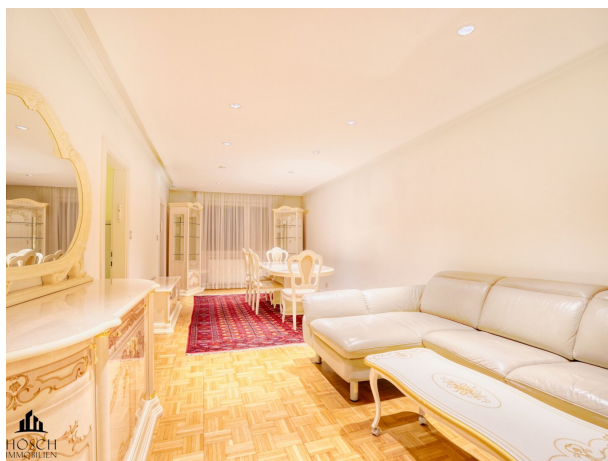
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



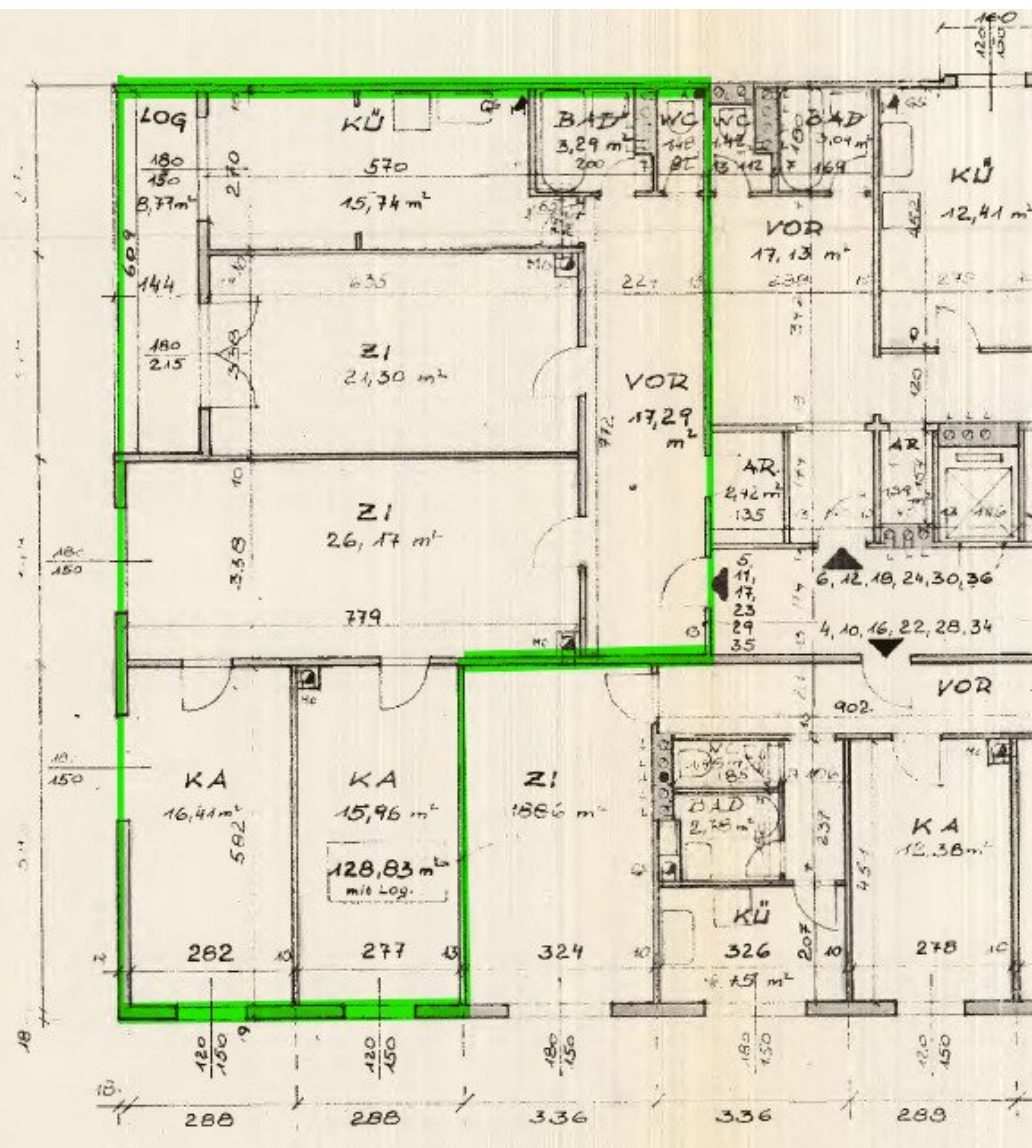












# Objektbeschreibung

## Großzügige 4-Zimmer-Mietwohnung mit sonniger Loggia im 20. Bezirk

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien-Brigittenau! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im **3. Stock mit Lift** bietet auf ca. **128 m² Wohnfläche** ein besonders großzügiges Wohngefühl in ausgezeichneter Lage.

### HIGHLIGHTS:

- **Ca. 128 m² Wohnfläche** mit idealer Raumaufteilung
- **Sonnige Loggia mit beeindruckendem Stadtblick**
- **Großer, heller Wohnbereich mit weitläufigen Fensterflächen**
- Moderne Einbauküche und hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Lift im Haus

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der dank großer Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Der schöne Stadtblick verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charakter. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen eine angenehme Atmosphäre, während die moderne Einbauküche zu gemütlichen Kochabenden einlädt.

Ein echtes Highlight ist die **sonnige Loggia**, auf der Sie entspannte Stunden genießen können. Getrennte Toiletten sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### HARD FACTS:

**Miete Inkl. Betriebskosten: 2.372,86 €**

**Wohnfläche: ca. 128 m² plus ca. 8 m² Loggia**

**Zimmer: 4 Zimmer plus Küche**

**Stockwerk: 3. Stock mit Lift**



**Heizkosten Akonto: € 208,24**

**Warmwasser Akonto: € 108,90**

**Gesamtmiete WARM: € 2.690,-**

**Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption**

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im beliebten 20. Bezirk, Brigittenau, mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U6 Dresdner Straße

Straßenbahn: 2, 31

Bus: 5A, 11A, 37A

Bahnhof: Wien Traisengasse

So erreichen Sie die Wiener Innenstadt und alle wichtigen Knotenpunkte schnell und unkompliziert.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

**PROVISIONSFREI - es fällt keine Maklerprovision an für den Wohnungsuchenden.**

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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap