

**Erstbezug mit Loft-Feeling! 2 Zimmer, offen & hell, Loggia
– jetzt einziehen**



Objektnummer: 295433

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Baumgartner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,14 m ²
Nutzfläche:	51,59 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 41,14 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	744,00 €
Kaltmiete	899,00 €
Miete / m ²	14,42 €
Sonstige Kosten:	155,00 €
Provisionsangabe:	

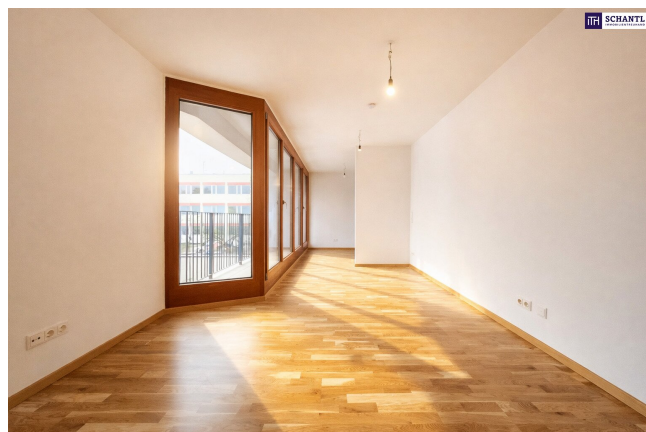
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a













Objektbeschreibung

Erstbezug mit Loft-Feeling! 2 Zimmer, offen & hell, Loggia – jetzt einziehen

Diese Wohnung ist **Erstbezug** – alles neu, alles unberührt.

Der offen gestaltete, **loftartige Grundriss** schafft sofort Raumgefühl und Licht. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen Innen und Außen angenehm ineinander übergehen.

Auf **46,14 m² Wohnfläche** präsentiert sich die Wohnung **durchdacht, effizient und ohne verlorene Quadratmeter**. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten und bietet genügend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die **neue, moderne Küche** fügt sich harmonisch in den Raum ein – funktional, klar und hochwertig ausgeführt.

Ein weiteres Plus ist die **Loggia mit 5,45 m²**, die den Wohnraum nach draußen erweitert – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende.

Das **Badezimmer und die Toilette sind getrennt**, was den Alltag spürbar komfortabler macht. Beide Bereiche sind modern ausgestattet und in neutralem, zeitlosem Design gehalten.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre **klare Linie, den praktischen Schnitt und das luftige Wohngefühl** – perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen schätzen.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug
- Neue, voll ausgestattete Küche
- Loftartiger, offener Grundriss
- 46,14 m² Wohnfläche + 5,45 m² Loggia
- Sehr hell durch große Fensterflächen
- Moderner Neubau-Standard

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Steuern: € 899,00,-

Bezug: ab sofort

Befristung: 4 Jahre

Schnell sein!

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap