

**\*HOCHMODERNE 3,5 ZIMMERWOHNUNG\* - ABSOLUTE  
BESTLAGE mitten im 8.ten**



**Objektnummer: 2420**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1080 Wien,Josefstadt                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,59                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.690,00 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.356,36 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.536,36 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 180,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 153,64 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien









**FINANZIERUNG**  
clever planen! 

Jetzt noch die **BESTEN**  
**KREDIT-KONDITIONEN\***   
sichern!

 

... What else?



ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

**TIPPGEBER**

**PROVISION**

**25% DER  
GESAMTPROVISION  
SICHERN \***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN

**Office@Zoedi-Immobilien.at**

\*TERMS AND CONDITIONS APPLY

ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1  
1180 WIEN

[www.zoedi-Immobilien.at](http://www.zoedi-Immobilien.at)



## Objektbeschreibung

**\*HOCHWERTIG WOHNEN IN BESTLAGE - 3,5 ZIMMER mit LIFT im 8.ten Bezirk\***

---

**Perfekt für die kleine Familie und/oder junge Pärchen**

---

**ERSTBEZUG nach hochwertiger Sanierung - Urbanes Wohnen auf HÖCHSTEM NIVEAU**

Diese **helle, im 2. Liftstock-gelegene Wohnung** befindet sich **in bester Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks** und bietet **modernen Wohnkomfort** in einer der **begehrtesten Mikrolagen Wiens**.

Auf **rund 60 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem **durchdachten Grundriss und einer idealen Raumaufteilung** - Perfekt für Paare, stilbewusste Stadtmenschen mit Home-Office-Bedarf oder die kleine Familie.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem **zeitgemäßen, sehr eleganten Zustand** mit **hochwertiger Ausstattung**.

Die Kombination aus **zentraler Lage, durchdachtem Grundriss** und **hochwertiger Sanierung** macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Mietmarkt.

**Bodentiefe Fenster**, ein **Lift** sowie ein **eigenes Kellerabteil** komplementieren das Angebot.

Genießen Sie urbanes Leben mit perfekter Infrastruktur, exzellenter öffentlicher Anbindung sowie vielfältigen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

### **HARD FACTS:**

- Absolute BESTLAGE im 8.ten Bezirk - Urban & zentral

- 2. Liftstock
- Ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer - Optimal geschnitten
- Hochwertig saniert
- Bodentiefe Fenster
- Separate Küche
- Bad mit Fenster
- Lift vorhanden
- Großzügiges Kellerabteil
- Moderate Betriebskosten

#### **IDEAL FÜR:**

- Paare
- Kleine Familien
- Stadtliebhaber und Home-Office-Nutzer
- Mieter mit Sinn für Lage & Qualität

Ihre **VORTEILE** auf einen Blick:

- **Tolle Lage** und **verkehrstechnische Anbindung in ZENTRALER LAGE**
- **Hervorragende Raumaufteilung ... EINZIEHEN und WOHLFÜHLEN**
- **Hell, modern und lebenswert**

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

**Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:**

- Ausweis
- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)
- Gute Laune ;-)

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 <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap