

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Fußbodenheizung & Einbauküche im 20. Bezirk!**



**Objektnummer: 6893**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	42,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	949,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	767,62 €
<b>Kaltmiete</b>	862,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,11 €
<b>USt.:</b>	86,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

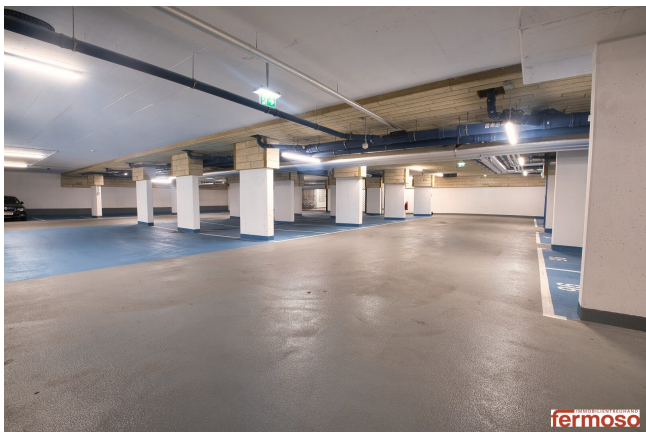


**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH









Plan:



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**  
↑ 51

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1200 Wien – eine neuwertige, moderne 2-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage, die keine Wünsche offenlässt. Auf ca. 42,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen diese Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Komfort als auch Stil vereint.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Fliesen- und Parkettböden, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in den kälteren Monaten, ergänzt durch die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit Dusche ist elegant gestaltet und bietet einen praktischen Komfort. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und rundet das Wohngefühl ab. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem in Ihre Etage bringt.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal: Sie profitieren von exzellenten Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar, was Ihre Mobilität sicherstellt. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – von Ärzten, Apotheken und Kliniken über Schulen, Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Für nur 949,00 € monatliche Miete erhalten Sie hier eine attraktive Wohnung mit moderner Ausstattung, bester Infrastruktur und einer Lage, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in 1200 Wien wartet auf Sie!

**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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap