

**\*TOP-LAGE\* MODERNE NEUBAU-STARTERWOHNUNG IN  
ZENTRALER LAGE**



**Objektnummer: 2431**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	799,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	668,17 €
<b>Kaltmiete</b>	733,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	66,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien





ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

**TIPPGEBER**

**PROVISION**

**25% DER GESAMTPROVISION SICHERN \***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN  
[Office@Zoedi-Immobilien.at](mailto:Office@Zoedi-Immobilien.at)

\*\*TERMS AND CONDITIONS APPLY  
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖPENHAUERSTRASSE 26/1  
1180 WIEN  
[www.zoedi-immobilien.at](http://www.zoedi-immobilien.at)

**DIE ZINSEN SIND GESTIEGEN!** 

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





**Zödi**  
IMMOBILIEN

... What else?





## Objektbeschreibung

**\*SMART, ATTRAKTIV, MODERN...WOHNEN in absoluter Bestlage WIENS - im aufstrebenden Margareten nahe zukünftiger U2-Station**

---

**Perfekt für Singles und Studenten**

---

**!!!TOP-LAGE + HELL + MODERN!!!**

Die **gepflegte Wohnung** besitzt eine **Wohnfläche iHv. ca. 35 qm.**

Die helle Wohnung liegt in einem **sehr gepflegten Gebäude im 2. Liftstock**. Sie verfügt über **ein großes Wohn-/Schlafzimmer mit Küchennische, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorraum.**

### **HARD FACTS:**

- TOP-LAGE innerhalb des Gürtels
- Beste Infrastruktur (Villa und Libro im Haus)
- Ruhige Innenhoflage
- Modernes Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Hochwertiger Parketboden
- Fernwärme
- Geringe Betriebskosten
- Nahe zukünftiger U2-Station

- Kellerabteil

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

**IHRE VORTEILE:**

- **TOP-LAGE**
- **SMARTER GRUNDRISS**
- **BESTE INFRASTRUKTUR**

**"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap