

**Wunderschöne, komplett möblierte 3 Zimmerwohnung mit  
einem kleinen, aber sehr feinen Klopfbalkon in sehr guter  
Lage des 9. Bezirks!**



**Objektnummer: 4356/485**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.495,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Amadea Fritsch

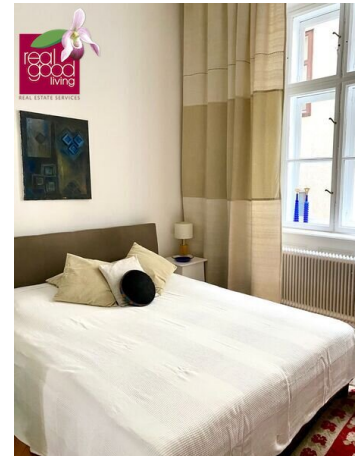
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 699 100 27 767

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 9. Bezirk! Diese großzügige, komplett möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz zum Wohlfühlen, sondern auch eine hervorragende Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss. Helle, freundliche Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Besonders der Balkon lädt zum Entspannen ein. Genießen Sie hier einen guten Kaffee und ein Buch Ihrer Wahl. Der Balkon ist hofseitig ausgerichtet und relativ ruhig.

Die perfekte Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bringen Sie komfortabel und zügig an jeden gewünschten Ort in Wien und darüber hinaus.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für schnelle medizinische Versorgung.

Kindergarten, Schulen, Höhere Schulen und Universitäten sind bequem erreichbar, was den Alltag deutlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf versorgen Sie Supermärkte und Bäckereien in der Nachbarschaft mit frischen Lebensmitteln und allem, was Sie brauchen. So bleibt Ihnen mehr Zeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend Wiens wohnen möchten. Die Miete von 1.495,00 € bietet Ihnen all diese Vorteile in einem attraktiven Gesamtpaket.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause im 9. Bezirk wartet auf Sie!

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 <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap