

**NÄHE STAATSOPER- ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung  
mit 40m<sup>2</sup> Terrasse!**



**Objektnummer: 170146426**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,64 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,13                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.857,23 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.366,00 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.597,48 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 203,89 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 259,75 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

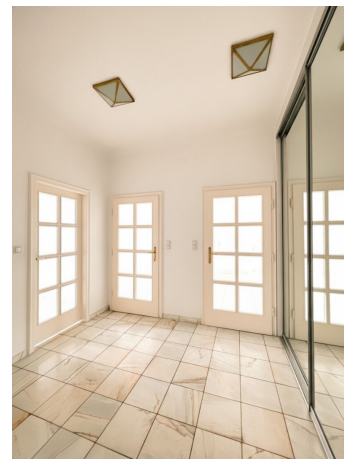
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



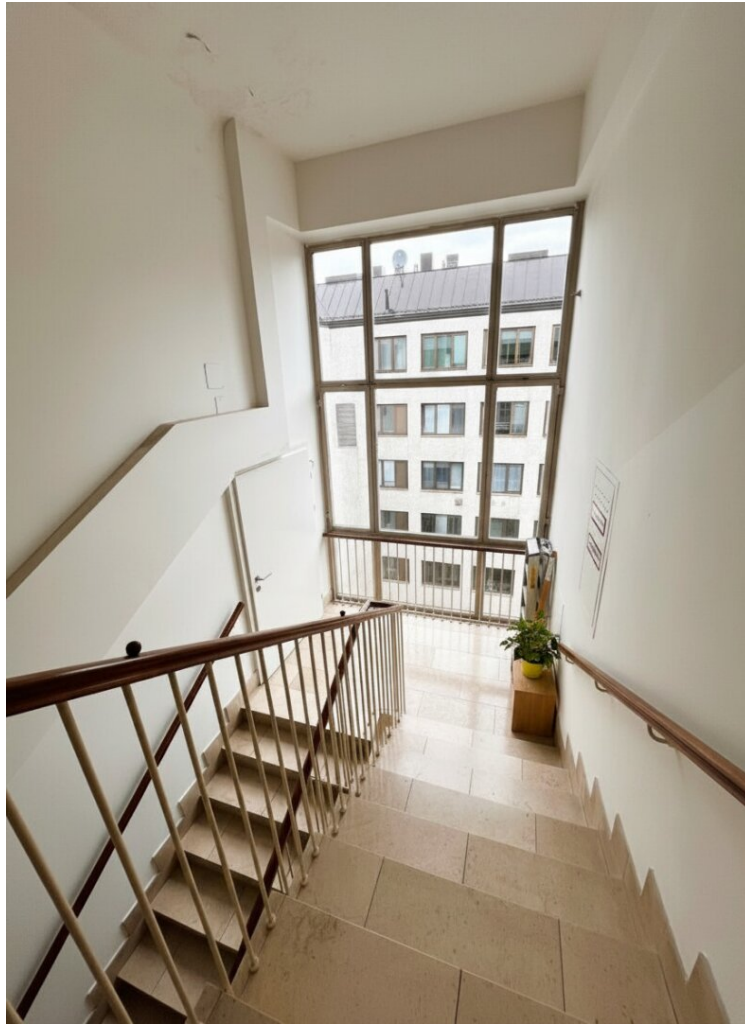




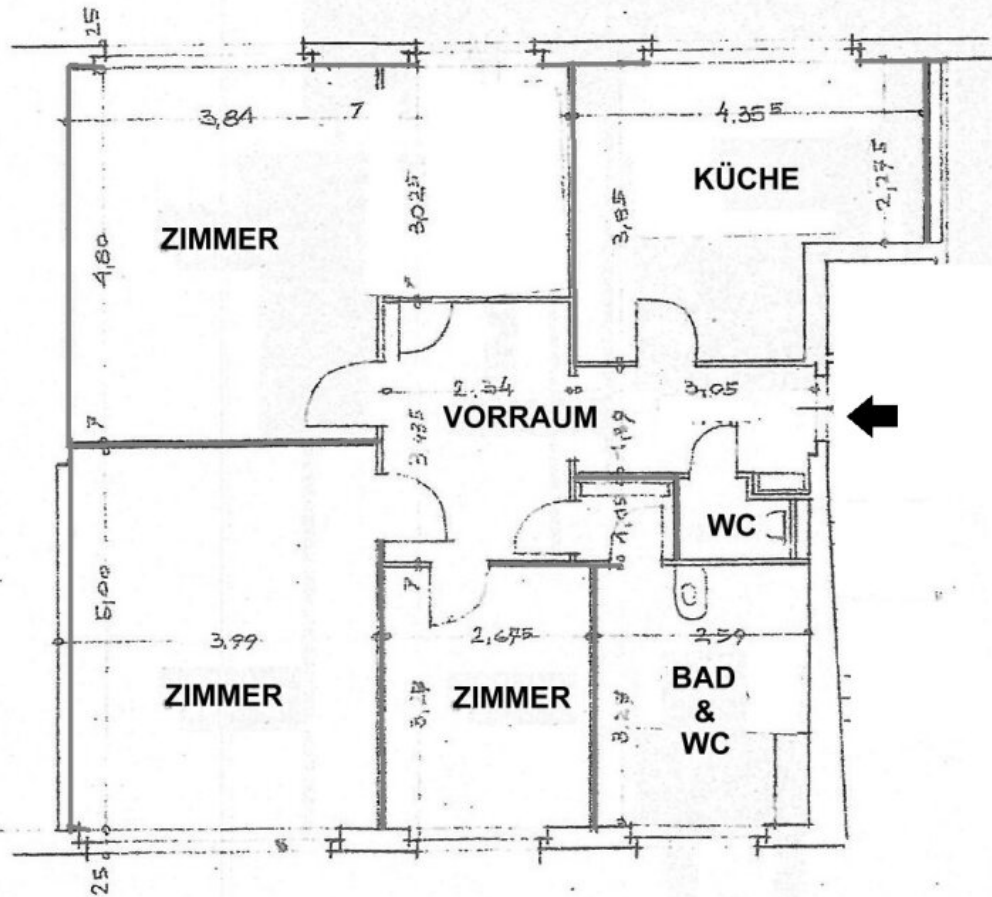








TERRASSE



## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der 9. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 94,64 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einer exklusiver Lage.

Die gepflegte Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen und Entspannen bietet. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur uneinsehbaren, sonnigen Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein – Ihr privates Refugium über den Dächern Wiens.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – perfekt für individuelle Wellness-Momente.

- Wohnzimmer mit Ausgang auf die 40m<sup>2</sup> Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 kleineres Zimmer (als Arbeitsraum oder Gästezimmer geeignet)
- 1 großes Badezimmer mit Dusche, Wanne u. WC
- 1 separates WC
- große Einbauküche
- Vorraum mit großem Einbauschränk

**Die monatlichen Kosen für Heizung und Warmwasser betragen derzeit € 133,74.**

Die ruhig gelegene Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Infrastruktur in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Wohnen Sie dort, wo das Leben pulsiert und genießen Sie jeden Tag das urbane Flair der Hauptstadt.

**Vom Mieter ist ein Einkommensnachweis erforderlich.**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap