

**Wohnen am Stadtpark? Hier klicken - 2 Zimmer Wohnung  
mit Fernblick im 7. Stock - Klimaanlage - DAN Küche**



**Objektnummer: 5387/8748**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.298,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	940,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>USt.:</b>	118,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



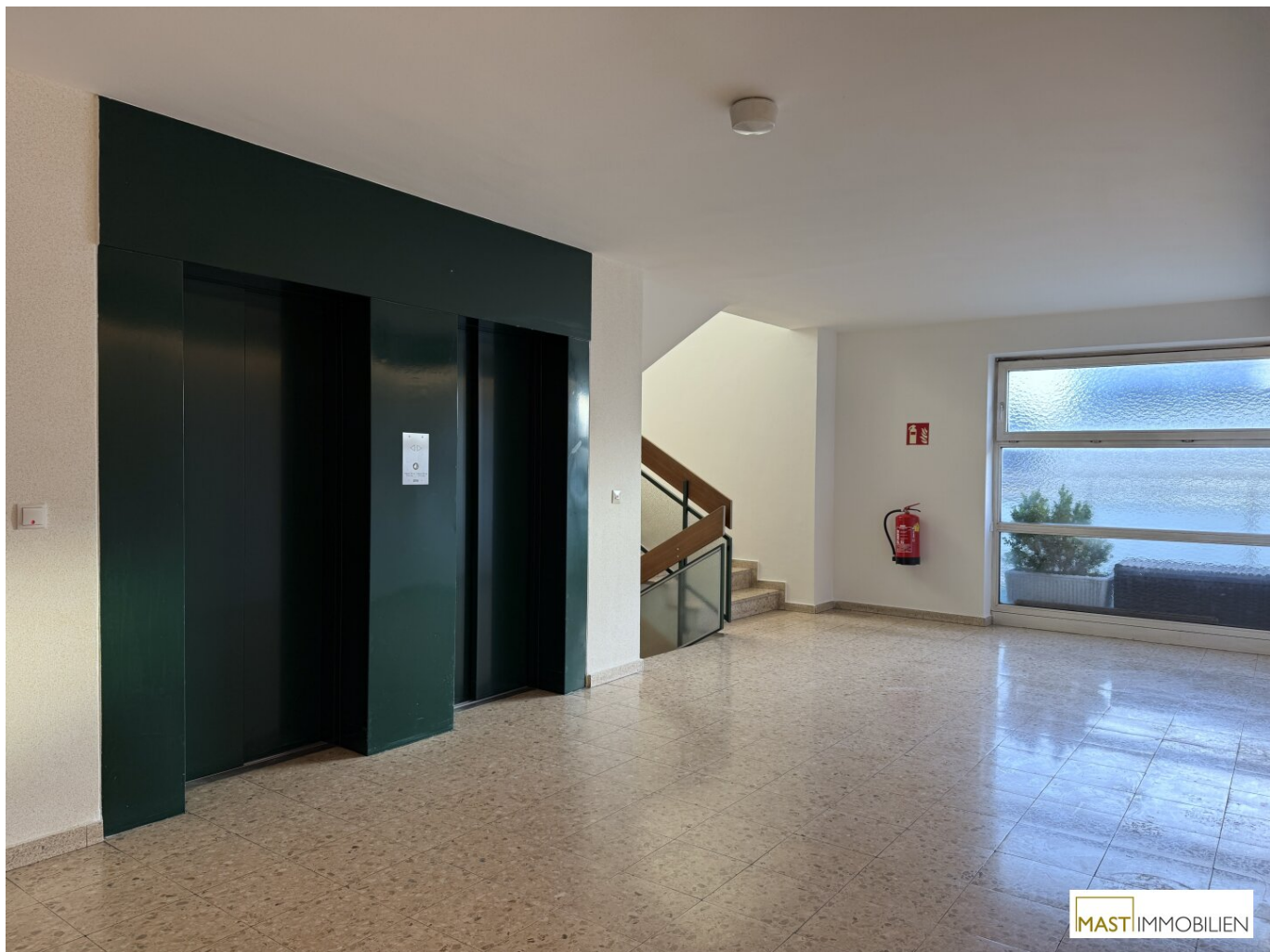
**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH









## Objektbeschreibung

**In ausgezeichneter Lage direkt am Stadtpark präsentiert sich diese attraktive Wohnung in einem der begehrtesten Teile des 3. Wiener Gemeindebezirks.**

Die Kombination aus urbaner Lebensqualität, unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt und einem beeindruckenden Fernblick macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss der Liegenschaft und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre sowie den freien Ausblick über die Stadt. Dank der erhöhten Lage genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl über den Dächern Wiens.

### Highlights der Wohnung:

- **Klimaanlage in beiden Zimmern**
- **Elektrische Rollläden (SW Ausrichtung)**
- **DAN Einbauküche inkl. Geräte**
- **XXL Außenfläche mit knapp 40 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil**
- **ausgezeichnete Lage**

### Sanierung die noch durchgeführt wird:

- **Erneuerung der Elektroleitungen**
- **Ausmalen der Wohnung**
- **Waschmaschinenanschluss im Abstellraum**

Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Grünflächen sowie die exzellente Anbindung an die Innenstadt unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Immobilie.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- *Kaution: 3 BMM*
- *Makler: KEINE / zahlt der Abgeber*
- *Vertragserrichtung: 264,-- € (einmalig)*
- *Befristung: 5 Jahre*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap