

**\*\*\*2-Zimmer-Neubwohnung + separate Küche ideal als  
WG\*\*\***



**Objektnummer: 1994/1234**  
**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.140,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.330,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,50 €
<b>USt.:</b>	19,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses und bietet auf großzügigen 63 m<sup>2</sup> Wohnkomfort mit einem atemberaubenden Stadtblick.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden versehen, während die Küche mit modernen Fliesen und einer voll ausgestatteten Einbauküche überzeugt – ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Das Badezimmer lädt mit einer komfortablen Badewanne zum Entspannen ein. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Gas-Zentralheizung, die Ihnen in den kalten Monaten behagliche Stunden garantiert.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und macht den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel. Dank der optimalen Lage sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser – für Ihre Gesundheit ist bestens gesorgt. Familien schätzen die Nähe zu Kindergärten, Schulen, höheren Bildungseinrichtungen und der Universität, die eine exzellente Bildungsvielfalt garantiert. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens direkt vor der Haustür haben.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap