



## 1-Zimmer-Apartment mit Loggia in U-Bahn-Nähe, nur 729,71 €!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Büro Wien  
Adresse  
(Straße, Marktstrasse 38  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: 06641061930  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

1-Zimmer-Apartment mit Loggia in U-Bahn-Nähe, nur 729,71 €!  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien!

Diese charmante und neuwertige Wohnung im Herzen eines der begehrtesten Stadtteile Wiens wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit einer großzügigen Fläche von 39 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss bietet Ihnen dieses lichtdurchflutete Apartment alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Der offene Wohnbereich, der mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist, schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch harmonisch in den Raum ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen zusätzlichen Lebensraum im Freien bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen oder einfach den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Die moderne Badezimmersausstattung mit Dusche rundet das Angebot ab und sorgt für Ihr persönliches Wohlbefinden. Praktische Details wie ein Wasch- und Trockenraum im Gebäude erhöhen den Komfort und die Funktionalität Ihres neuen Zuhauses. Selbstverständlich befindet sich ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Ziele ermöglicht. Zudem sind auch der Bahnhof und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien nicht weit entfernt.

Für Familien und Studierende ist die Umgebung ideal: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind in wenigen Minuten erreichbar. Ihr neues Zuhause bietet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Zum attraktiven Mietpreis von nur 729,71 € genießen Sie all diese Annehmlichkeiten und mehr. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in 1130 Wien erwartet Sie!

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 <2.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

## Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

## Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lage:

Diese charmante Wohnung im 13. Bezirk von Wien bietet eine ideale Lage für urbane Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten für die Kleinen. Die Universität ist ebenfalls schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Banken sorgen für eine optimale Versorgung. Mit hervorragenden Anbindungen an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof genießen Sie beste Mobilität in der Stadt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 13. Bez. Hietzing, Wien 13. Bezirk Hietzing		
<b>Anzeigen ID</b>	296448		
<b>Wohnfläche</b>	39 m²	<b>Zimmer</b>	1
<b>Etage</b>	2	<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)
<b>Baujahr</b>	1986	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Heizung</b>	Zentralheizung	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Befristung</b>	5	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	41.44 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.72 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/1339

---

Gesamtbelastung	€ 729,81
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 115,54
Mehrwertsteuer	€ 11,55
Miete (exkl. MwSt.)	€ 602,72
Kaution	€ 2.500
	2.500,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.