



Inserat ID: 163110

erstellt am : 17.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2454.55€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus L. Markus L.

Tel: +436641419450

office@realimmo.wien

Wohnfläche: 62m²

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien ? Ihr neues Zuhause wartet!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einer hochwertig ausgestatteten Wohnung im begehrten 18. Bezirk, die durch modernes Design, exzellente Lage und maximalen Komfort überzeugt.

Diese neuwertige Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines zeitgemäßen Wohnhauses und bietet Ihnen auf ca. 62m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern. Sie ist vollständig möbliert und sofort bezugsbereit ? ideal für Singles, Paare oder kleine Familien mit gehobenem Anspruch an Lebensqualität und Flexibilität.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter moderner Küche schafft ein angenehmes

Raumgefühl. Die Küche ist funktional und stilvoll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die großzügige Loggia-Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zu entspannten Stunden im Freien ein ? ob bei einem Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Die Ausstattung ist auf hohem Niveau: Hochwertige Fliesen und Parkett sorgen für ein elegantes Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in Kombination mit einer zentralen Gasheizung (Abrechnung über ISTA). Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine moderne Kühldecke, die sowohl zum Heizen als auch zum Lüften und Kühlen genutzt werden kann. Die monatlichen Heizkosten liegen aktuell bei rund 100??. Strom und Internet sind separat anzumelden und individuell abzurechnen.

Das Badezimmer bietet eine entspannende Ausstattung mit Badewanne und separater Dusche. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Wohnqualität.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie ein außenliegender Sonnenschutz mittels Jalousien. Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und bequem über den Lift erreichbar.

Die Wohnanlage selbst bietet eine Vielzahl an Extras:

- ? Großzügige Freifläche mit altem Baumbestand, Spielplatz und Sitzgelegenheiten
- ? Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im 2. Untergeschoss
- ? Hausbetreuer 2.0 / mobiler Concierge-Service (3 Tage/Woche) ? mit Zugriff auf William Premium Services
- ? Paketboxensystem für 24/7 Lieferungen
- ? Optional buchbare Services wie Apartmentreinigung, Massagen, Veranstaltungsorganisation u.v.m.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Kliniken, Supermärkte und Bäckereien. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal ? Bus- und Straßenbahnlinien bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt und zu den wichtigsten Punkten der Stadt.

Besichtigung & Mietdetails

Kontaktieren Sie uns gerne zur Terminvereinbarung ? wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem nächsten Schritt zu begleiten.

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

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 <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 62m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 32.64m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2454.55€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus L.

Nachname: Markus L.

Tel.: +436641419450

E-Mail: office@realimmo.wien