

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Helfried Nemmer**

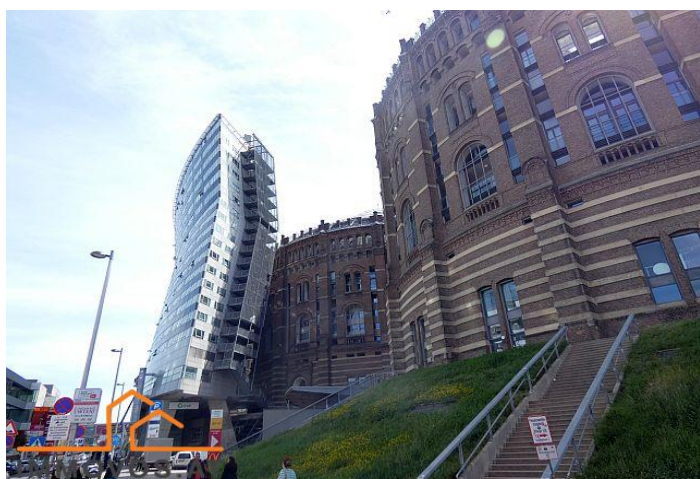
☎ +43 699 / 113 26 726

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ nemmer@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

## +++ ERSTBEZUG: TRAUMWOHNUNG MIT ATEMBERAUBENDER ARCHITEKTUR IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR U3 +++



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45814
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 3., Landstraße
<b>Ort:</b>	Wien 3., Landstraße
<b>Lage:</b>	U3 Gasometer
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 3

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 1.355,20
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 232,00
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 1.355,20
<b>enthaltene USt:</b>	€ 123,20
<b>Kautions:</b>	€ 4065,00
<b>Provision:</b>	provisionsfrei

### FLÄCHEN

### +++TRAUMWOHNUNG im Gasometer: ERSTBEZUG!

Diese hochwertig sanierte, ruhig gelegene Wohnung befindet sich in attraktiver Wohngegend, in einem architektonisch überaus gelungenen Projekt von Coop Himmelblau, dem sogenannten Gasometer B, die U3-Station Gasometer im Haus.

Die Anlage bietet perfekte Nahversorgung und Verkehrsanbindung.

Insbesondere die U-Bahnlinie U3 und die Anbindung an den Flughafen Wien sind von immenssem Vorteil, ebenso die perfekte Erreichbarkeit attraktiver Erholungsgebiete wie Grüner Prater, Donauinsel, Donauauen.

Der Grundriss ist sehr reizvoll und sehr gut für Einzelpersonen und Paare geeignet:

Ein schön dimensioniertes Wohnzimmer (29m<sup>2</sup>), räumlich etwas abgesetzt und zum Wohnbereich offen eine hochwertigste möblierte Einbauküche (Marke EWE)  
Ein Schlafzimmer (21 m<sup>2</sup>)

<b>Wohnfläche ca.:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Mietdauer Max:</b>	3 Jahr(e)
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	109,94 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,19
<b>Boden:</b>	Parkett

Ein Wohlfühlbad mit Walk-In-Dusche; Toilette

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss  
Internet- und Telefon- sowie Kabel-TV-Anschlüsse.  
Zur U3-Station Gasometer drei Minuten  
Südbahnhof, A4 perfekt erreichbar  
Gasometer Music City,  
Hollywood Megaplex  
Campus Vienna Biocenter gut erreichbar, auch mit  
perfekter Fahrradweg-Infrastruktur.

#### AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

