

Exposé

Wohnung in Wien

Charmante 2-Zimmer-Wohnung (Neubau!) beim Hauptbahnhof



Objekt-Nr. OM-423542

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Radits

Gudrunstraße 120
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.270 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	45,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Top-Lage beim Keplerplatz (Top 43)

In der modernen Wohnhausanlage in der Gudrunstraße 120, gelangt diese ideal geschnittene Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und privater Außenfläche zur Vermietung.

Nutzfläche inkl. Loggia ca. 51 m²

Highlights der Wohnung

- Optimal geschnittener Wohn-/Essbereich
- Separate Schlafmöglichkeit
- Private Loggia – ideal für Frühstück, Homeoffice oder Entspannung
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden
- Fußbodenheizung (Fernwärme Wien Energie)
- Modernes Bad mit Feinsteinzeug und Qualitätsarmaturen
- Elektrischer Sonnenschutz
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Gegensprechanlage & Sicherheitseingangstüre
- Neubau mit zeitgemäßer Architektur
- Lift bis zur Dachterrasse
- Begrünter Innenhof & allgemeine Dachterrasse
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Eigenes Kellerabteil
- Nachhaltiges Energiekonzept inkl. Photovoltaik

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

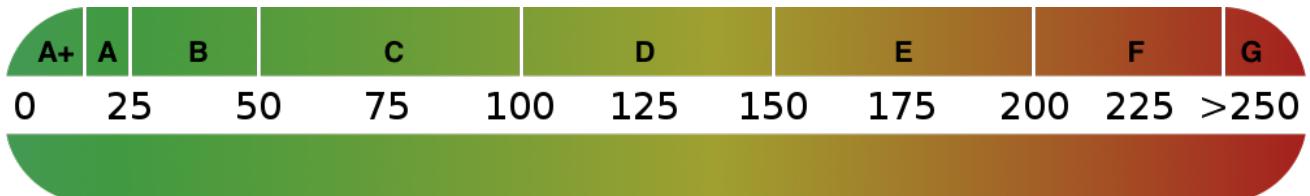
Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

- Top-Lage & Infrastruktur
- U1 Keplerplatz nur ca. 1 Gehminute entfernt
- 1 Station zum Wiener Hauptbahnhof
- Schnelle Verbindung in die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Parks & Freizeitangebote in direkter Umgebung

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



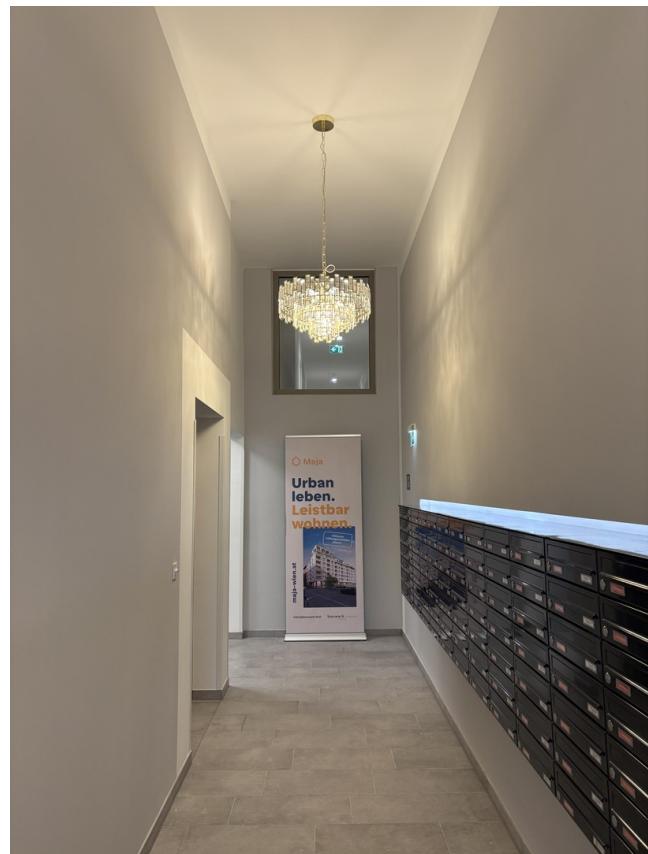
Exposé - Galerie



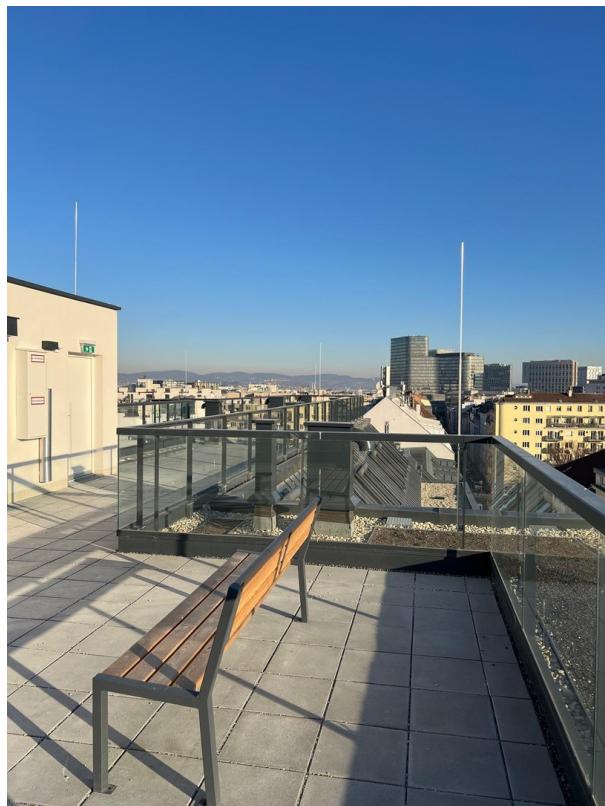
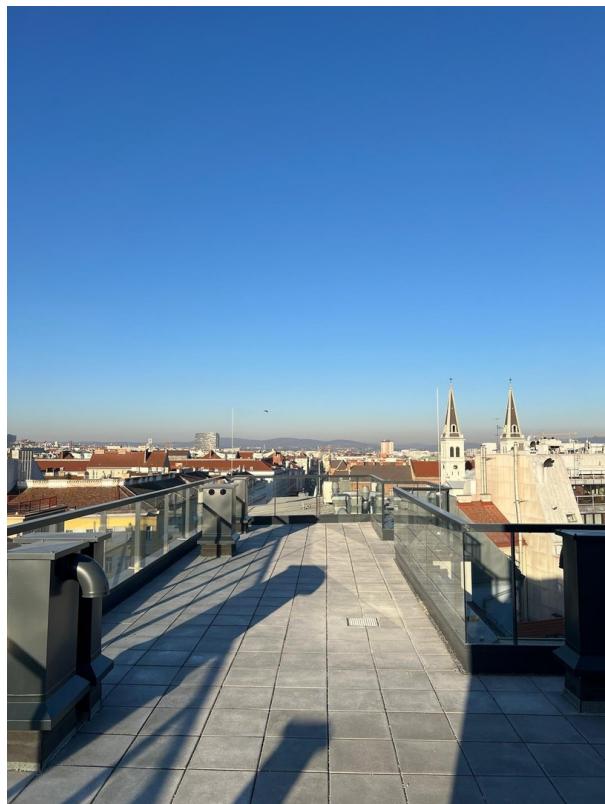
Exposé - Galerie



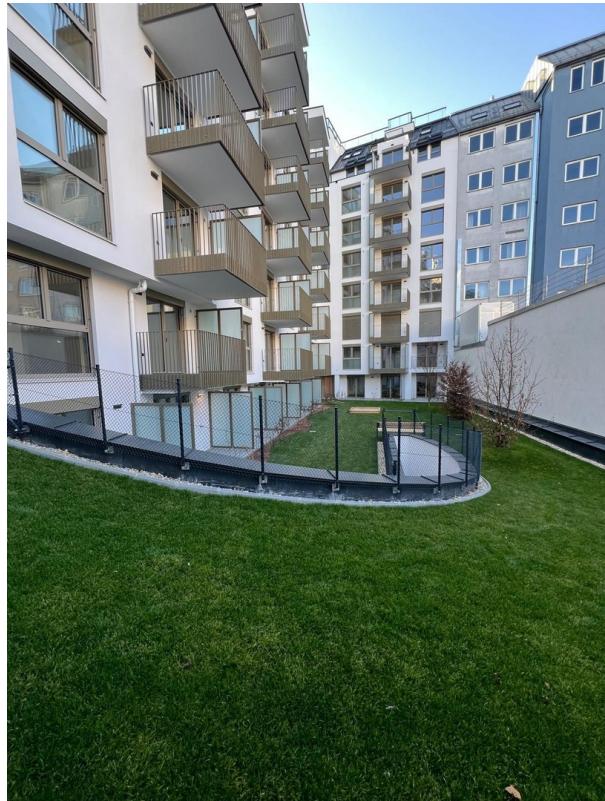
Exposé - Galerie



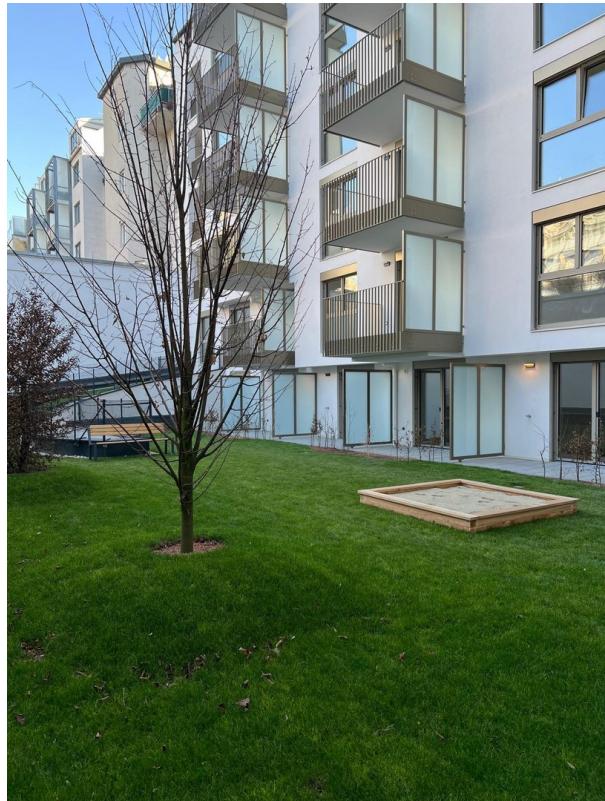
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



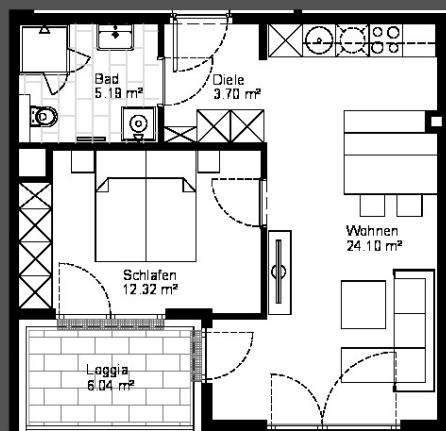
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

Zugang TÜR 43



TÜR 43 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 45,31 m²

Loggiafläche: ca. 6,04 m²

0 2 4 6 8 10m
unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße
ohne Wandputz, Verfliesung, Schränke etc.

bauwerk & Partner
Immobilien

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN5449BBd
www.bauwerk.at | verkauf@bauwerk.at | T. 0612284338