

# Exposé

## Wohnung in Wien

**3-Zimmer Wohnung mit Loggia, möbliert, Hofruhelage,  
all inkl.,**



Objekt-Nr. OM-465515

### Wohnung

Vermietung: **894 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Glamoclija

Gießaufgasse 27  
1050 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	478 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	108 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige und modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine volle Ausstattung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit modern ausgestatteter Küche und mit Zugang zum Loggia mit Blick in den Innenhof, moderne Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

## Ausstattung

ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Parkettböden
- Stilvolle Fliesen und moderne Sanitärausstattung
- Helle und großzügige Räume
- Sofort bezugsbereit

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Gießaufgasse liegt im beliebten 5. Gemeindebezirk, bekannt für seine lebendige Atmosphäre und kulturelle Vielfalt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Märkten. Der berühmte Naschmarkt ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu kulinarischen Entdeckungen ein, Hauptbahnhof, Westbahnhof,...

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal: Die U-Bahnlinie U4 (Margaretengürtel) sowie die Buslinien 12A (Station "Am Hundsturm"), 59A (Station "Einsiedlerplatz"), Straßenbahnlinien 6 und 18 (Arbeitergasse) halten in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt sowie andere beliebte Stadtteile.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Baujahr	1971
HWB	84,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	2,90
fGEE Energieklasse	E

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

