

**Schönes 3,5 Zimmer Apartment mit Grünblick - Erstbezug
nach Sanierung - Loggia und Garagenplatz!**



Objektnummer: 6840/138

Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	130,18 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



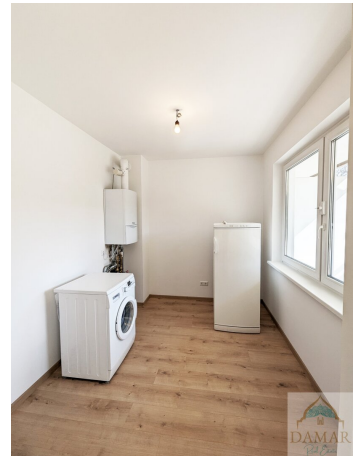
Mag. Ahmet Turan Damar

DAMAR REAL ESTATE e.U.
Zentagasse 14 / 15
1050 Wien









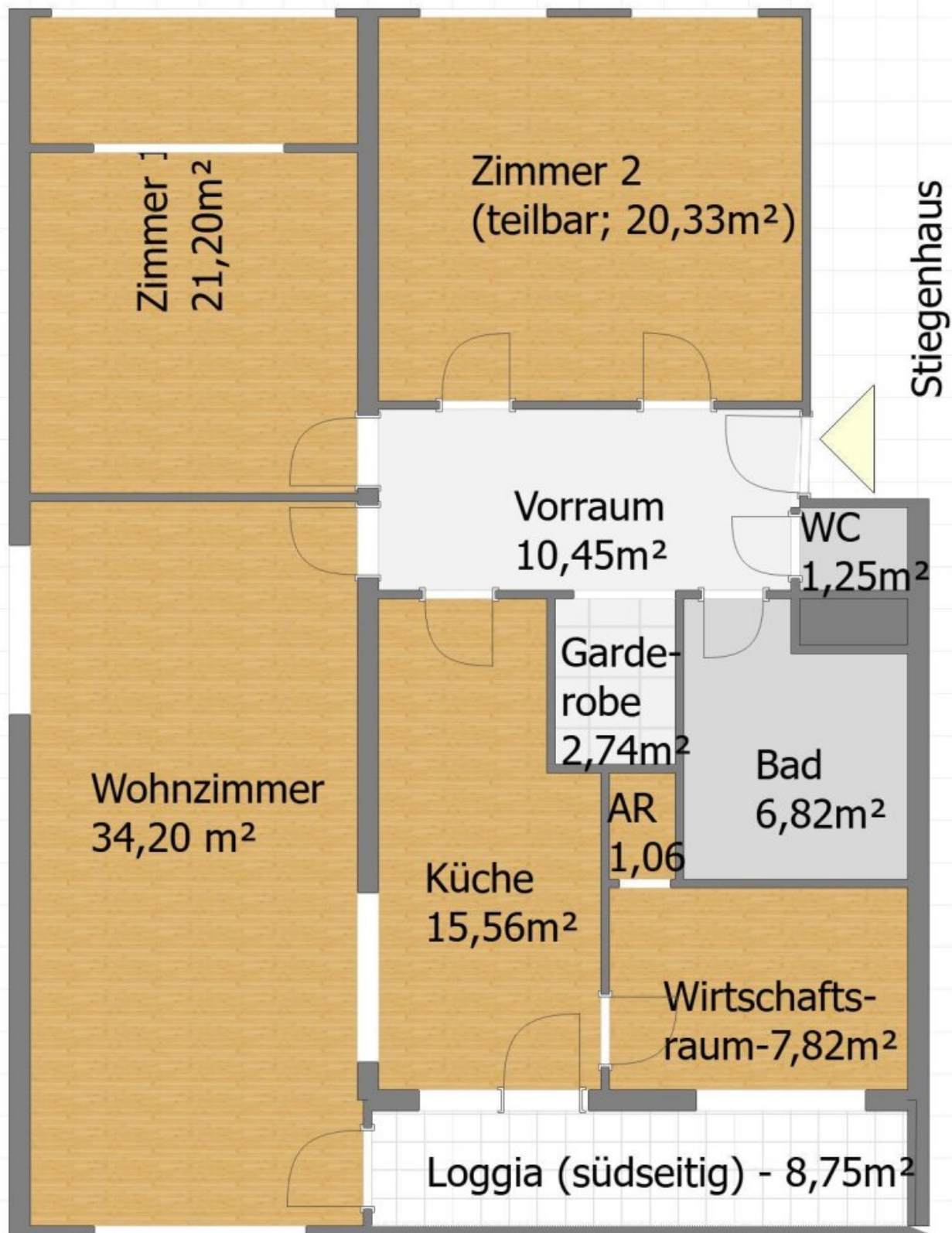












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses neu sanierte, zentral begehbare 3,5 Zimmer-Apartment mit einer Fläche von **121m²** in einem der schönsten Bezirke von Wien.

Die Komplettsanierung wurde im Februar 2024 fertiggestellt und umfasste insbesondere die Neuverlegung der Böden (Vinylboden und Fliesen), Neugestaltung und Einrichtung des Badezimmers und des WCs, Erneuerung der Installationen und Elektrik, Sanierung der Wände und Decke, neue Küche, neue Gastherme sowie die Installation einer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen wunderschönen **Grünblick** in Richtung **Lainzer Tiergarten**. Die 8,75 m² **Loggia** verfügt über eine Markise die an heißen Sommertagen Schatten spendet. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt die **Fußbodenheizung**, die eine gleichmäßige Verteilung der Wärme gewährleistet. Bei Bedarf lässt sich eines der Schlafzimmer auf 2 Zimmer aufteilen, dadurch erhalten Sie ein 4,5 Zimmer-Apartment.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt, denn die Wohnung verfügt über eine **Garage** - die im Mietpreis **inkludiert** ist - in der Sie es sicher und bequem abstellen können. Keine lästige Parkplatzsuche mehr! Des weiteren ist eine **Haushaltsversicherung** schon im Mietpreis **inkludiert**.

In unmittelbarer Nähe ist ein schöner Park mit Kinderspielplatz und verschiedenen Ballsportmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal - Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Zielen in Wien. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants und Supermärkte.

Raumaufteilung

Die Wohnung unterteilt sich in

- einen großen **Vorraum mit 3 m² Garderobennische**,
- ein großes **Wohnzimmer** mit Verbindungsdurchgang zur Küche,
- neue **Einbauküche** mit hochwertigen Geräten und Zugang zur Loggia,

- zwei absolut ruhig gelegene **Schlafzimmer**,
- **Badezimmer** mit bodengleicher Walk-In Dusche, Regenduschkopf und Badewanne,
- einen **Wirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss (Waschmaschine und Gefrierschrank werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt), **Abstellkammer** und
- eine separate **Toilette**.

Lage/Infrastruktur

Das Objekt befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten - einem der schönsten Naherholungsgebiete Wiens - gelegen. Die zentrale Lage zeichnet sich durch gut erreichbare öffentliche Anbindungen, wie die U-Bahnlinie U4 Station Hütteldorf (20 Gehminuten bzw. 9 Minuten mit dem Bus), die Straßenbahnlinie 49 (10 Gehminuten), die Buslinien 49A, 50B, 50A, 450 und 451 (3 Gehminuten) sowie durch die Schnellbahnlinien S45, S80, S50 und WESTbahn beim nahegelegenen Bahnhof Wien Hütteldorf (20 Gehminuten bzw. 9 Minuten mit dem Bus), aus.

Im Erdgeschoß finden Sie die Garage mit Fahrradabstellmöglichkeiten und durch die Nähe zu Naherholungsgebieten sind Fahrräder eine echte Option.

Wohnfläche: ca. 121 m² mit ca. 8,75 m² Loggiafläche

Mietdauer: 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Mietpreis inklusive Garage und Haushaltsversicherung: 1.790 €

Kautions: 4 Bruttomonatsmieten

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf www.damar.at oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den

datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter www.damar.at/datenschutzinformation zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap