

**Moderne Stadtwohnung in ruhiger Lage mit Garten in 1140  
Wien zu vermieten!**



**Objektnummer: 5998/466**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	992,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,60 €
<b>USt.:</b>	109,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. DIETER MACKERLE**

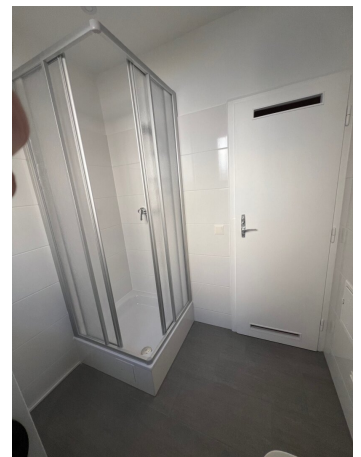
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 62 895 62

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Plan



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung in 1140 Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen. Mit einer Fläche von 54m<sup>2</sup> und 2 Zimmern ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare, kleine Familien oder auch WGs. Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ruhe und Natur vermittelt.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und besticht durch hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgelegt, der nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und robust ist. Die Etagenheizung sorgt für eine effiziente und individuelle Wärmeregulierung, während die Einbauküche mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist, um Ihnen das Kochen zu erleichtern.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist ebenfalls vollsanziert. Auch für Wohngemeinschaften ist diese Wohnung ideal geeignet, da sie über ein separates WC und 2 getrennt begehbare Zimmer verfügt.

Die Wohnung bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltestelle sind nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen, ideal für Pendler und Reisende.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und eine Bäckerei, sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind in der Umgebung vorhanden. Für Familien mit Kindern gibt es eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten in der Nähe.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit, den gemeinschaftlichen Garten zu nutzen. Hier können Sie im Sommer gemütlich grillen, sich sonnen oder einfach nur die Natur genießen. Eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap