Moderne Stadtwohnung mit Garten & Terrasse in 1220 Wien - 3 Zimmer, 75.83m² -zu vermieten!

Objektnummer: 5789

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

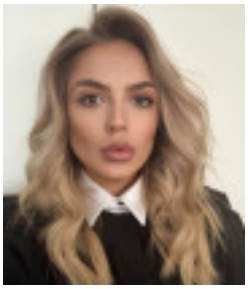
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	75,83 m²
Nutzfläche:	75,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	88,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.286,81 €
Kaltmiete	1.453,64 €
Betriebskosten:	166,83 €
USt.:	145,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9

1010 Wien

T +43 1 361
H +43 650 5

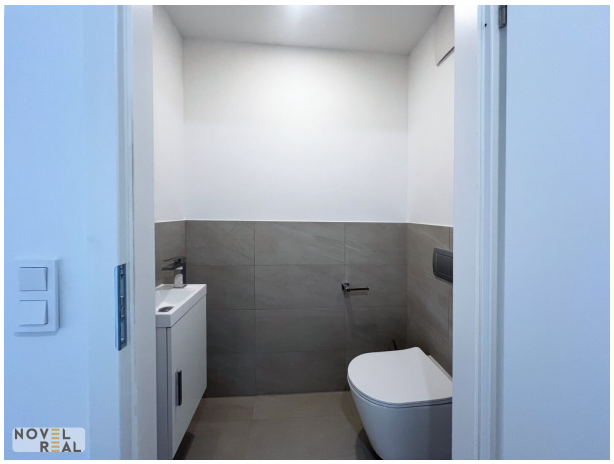
Gerne steh
Verfügung.

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

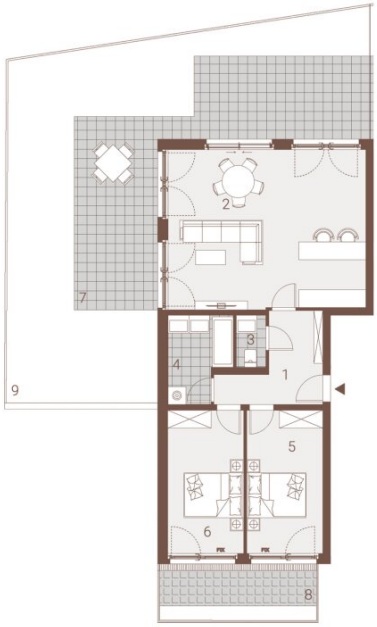

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

TOP 2

CHVOSTEKGASSE 14 , 1220 WIEN



0 1 2 3 4 5 N

Wohnfläche	75,83 m²
1. Vorraum	7,56 m²
2. Wohnküche	35,77 m²
3. WC	1,75 m²
4. Bad	6,18 m²
5. Zimmer	12,31 m²
6. Zimmer	12,26 m²
7. Terrasse	35,65 m²
8. Terrasse	9,77 m²
9. Garten	88,15 m²

NOVEL REAL

Unverbindliche Grundrissinformationen. Druck-und Satzfehler, sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz. Änderungen in der Ausführung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien!

Diese wunderschöne Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von Ihrem Traumdomizil in Wien wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 75,83m² und 3 geräumigen Zimmern, ist diese Wohnung perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Miete beträgt nur 1.599,00 € pro Monat, was für eine Wohnung in dieser Lage und Größe unschlagbar ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten und die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die warmen Sommerabende im Freien zu genießen und Ihre eigenen kleinen grünen Oase zu schaffen. Der Ausblick auf die umliegende Grünfläche ist nicht nur beruhigend, sondern auch ein seltenes Privileg inmitten der Großstadt.

Innen wurde die Wohnung mit hochwertigen Materialien ausgestattet, um Ihnen den höchsten Komfort zu bieten. Der Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre und die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den Wintermonaten. Die zentrale Heizung sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung und hält Ihre Heizkosten niedrig. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten.

Für zusätzlichen Komfort verfügt das Gebäude über einen Personenaufzug, der Ihnen das mühsame Treppensteigen erspart. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch zu einer Energieeinsparung beiträgt.

Der Nordostbalkon und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, den Sonnenaufgang und die frische Morgenluft zu genießen und lassen genügend Raum für Ihre persönliche Gestaltung.

Flächenaufteilung:

- Wohnfläche 75,83 m2
- Geräumige Wohnküche bietet viel Platz 35,77 m2
- WC 1,75 m2

- Bad 6,18 m2
- Zimmer flexibel als Kinder oder Arbeitszimmer 12,31 m2
- Zimmer zur flexiblen Verfügung z.B. für Ihre Gäste 12,26 m2
- Terrasse zum Entspannen 35,65 m2
- Terrasse 9,77 m2
- Herrlicher Garten 114,97 m2

Ausstattung:

- Großzügige Terrasse
- Parkettboden
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- Moderne Einbauküche
- Personenaufzug im Haus
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Möglichkeit Benutzung E-Ladestation

Lage:

Süßenbrunn, ein kleiner, aber erkennbarer Teil des 22. Wiener Bezirks, Donaustadt, liegt im Norden Wiens, nahe der Stadtgrenze zu Niederösterreich. Die Gegend ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, darunter Bus- und S-Bahn-Verbindungen. Die Nähe zur A23 Autobahn erleichtert den schnellen Zugang zu umliegenden Städten und Gemeinden.

Süßenbrunn, ein Stadtteil von Donaustadt, bietet eine Mischung aus städtischen und ländlichen Elementen und sorgt für ein ruhiges, dörfliches Wohnumfeld. Die Nähe zur Natur, einschließlich des Donauparks, und die gute Verkehrsanbindung machen es zu einer attraktiven Wahl für diejenigen, die die Natur schätzen, aber nicht auf städtische Annehmlichkeiten verzichten möchten. Ob Golfen, Reiten, spazieren, Baden in den wunderschönen Badeteichen oder zum Family Funpark - alles ist in der Freizeit möglich. Die große Auswahl an Freizeit für Sport/ Spaß und Action, Nahversorger, Ärzte, Restaurants, Schulen & Ausbildung, Kindergarten macht das Wohngebiet so attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem Bahnhof in kurzer Entfernung. Dies ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und alle anderen wichtigen Orte in Wien.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt diese Traumwohnung in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und überzeugen Sie sich selbst von dem einzigartigen Charme dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich jetzt diese Traumwohnung in 1220 Wien. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und sich rundum wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap