

ALTE DONAU - GARTENTRAUM: Gut geschnittene 1 Zimmer Terrassenwohnung in ruhiger Wohnlage



Objektnummer: 1610

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienrehand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obstgartenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,25 m ²
Gesamtfläche:	42,09 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,91 m ²
Keller:	2,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	800,00 €
Kaltmiete (netto)	680,10 €
Kaltmiete	800,00 €
Betriebskosten:	119,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

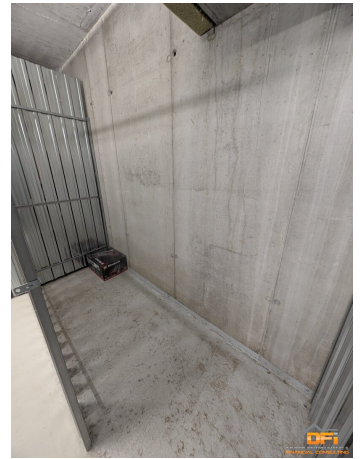


Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

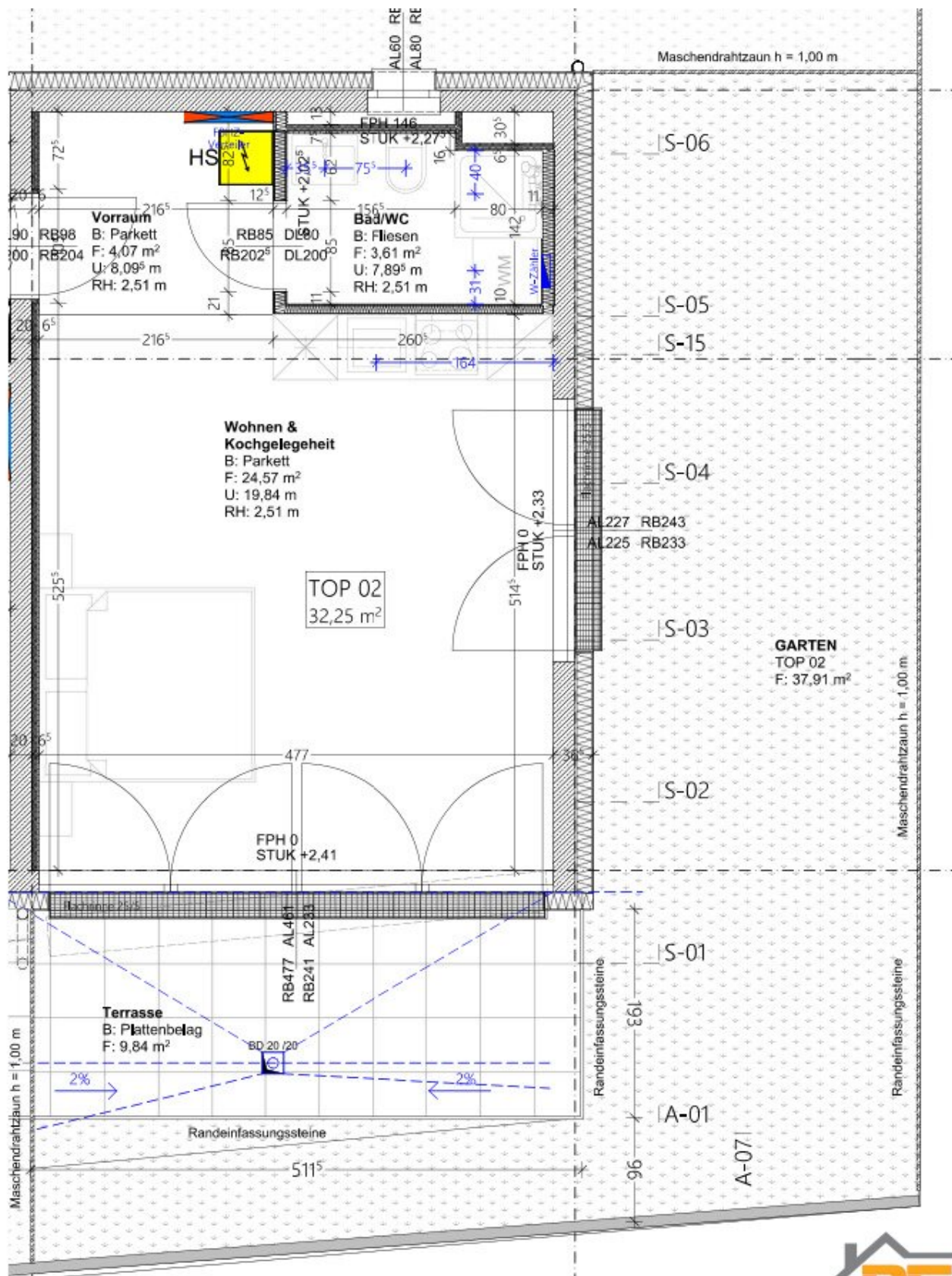












IMMOBILIEN TREUHAND &
 FINANCIAL CONSULTING

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Miete an:

Gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung mit südostseitiger Loggia/Garten in neuwertigem Haus

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus 2020** im **gartenseitigen Erdgeschoss mit Lift**, liegt in einer zentralen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf **rd. 32m² Wohnfläche zzgl. rd. 9m² Terrasse zzgl. rd. 38m² Garten** alles was das Herz begehrt.

Grundriss: Eingangsbereich, gut geschnittenes Wohn-/Schlafzimmer mit Küche, Badezimmer mit großer Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, Terrasse, Garten

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Eingangsbereich: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten.

Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Küche: Dieser Bereich ist gut geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- und auch Schlafbereich. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt. Das Zimmer ist mit klassischem Parkettboden ausgelegt.

Badezimmer: Das schön verflieste Tageslicht-Bad ist sehr hochwertig ausgeführt und bietet neben einer großen Dusche und einem WC auch noch genügend Platz für eine Waschmaschine.

Terrasse: Die Terrasse (rd. 9m²) ist gut geschnitten, südostseitig ausgerichtet und direkt an den rd. 38m² großen Garten angeschlossen.

Die Wohnung ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet und versorgt die Wohnung in der

kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Alle Fenster sind mit **Innenjalousien** ausgestattet.

Ein **Kellerabteil** ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und rd. 2m² groß.

Ein Anschluss für Kabel-TV/Internet ist bereits im Haus vorhanden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als sehr gut zu bezeichnen:

U1 - Kagran: rd. 7 Gehminuten entfernt

Straßenbahn 25: rd. 2 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap