

**Exklusive und sofort verfügbare Garçonnière mit  
Privatgarten – Ihre Ruheoase im begehrten Neubau**



Innengarten

**Objektnummer: 1684/47**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 1,49
<b>Gesamtmiete</b>	935,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	920,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,19 €
<b>USt.:</b>	14,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Deborah Uston**

RKM Immobilien e.U.  
Margaretenstraße 38 / 7  
1040 Wien

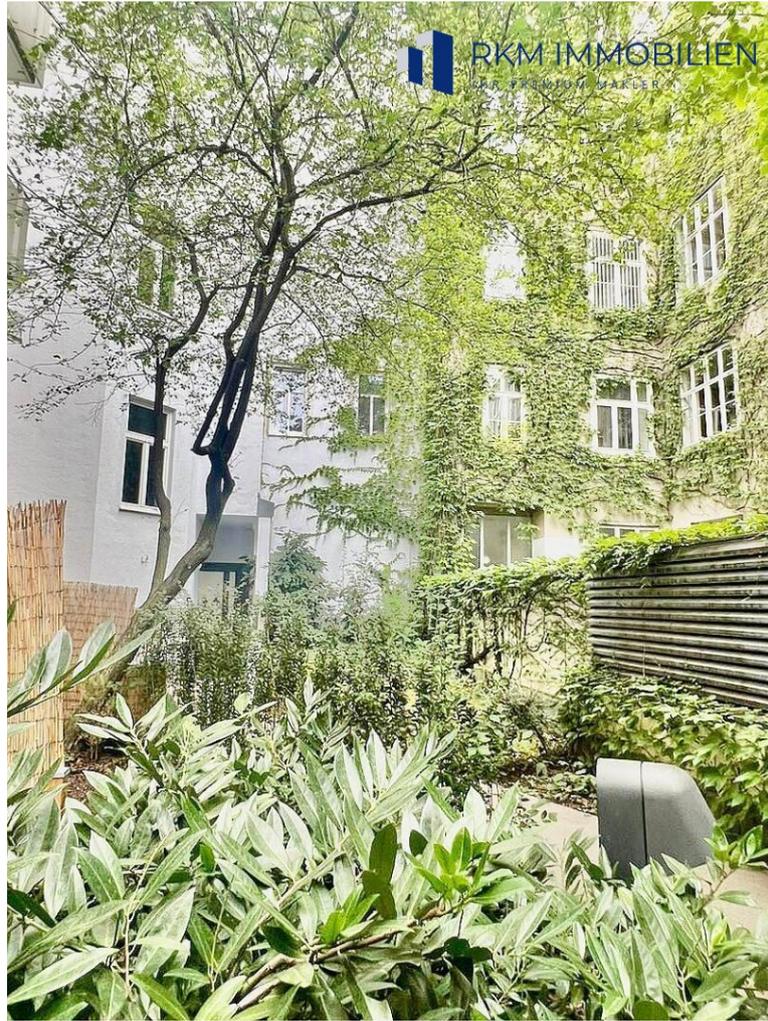
T +43 660 801 09 93

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







 RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER

## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine lichtdurchflutete Garçonnière mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche, optimal durchdachter Raumaufteilung und einem idyllischen Privatgarten von ca. 25 m<sup>2</sup> – ein Eigengarten, der nur darauf wartet, in eine grüne Oase verwandelt zu werden. Diese Wohnung befindet sich in einer gepflegten Grünwohnanlage in der begehrten Neustiftgasse. Vollständig abgeschirmt vom Lärm und der Hektik der Stadt, bietet die Anlage einen ruhigen Rückzugsort und dennoch eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz, der bequem und direkt über die Neustiftgasse angefahren wird, kann zusätzlich um 190 Euro pro Monat angemietet werden.

Raumaufteilung:

- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum
- 1 gr. Wohnbereich
- 1 möblierte Küche
- 1 Bad und WC
- 1 Kellerabteil

Die begehrte Neustiftanlage vereint Ruhe, Komfort und Anbindung auf höchstem Niveau. In unmittelbarer Nähe lockt die Mariahilfer Straße mit einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen und erstklassiger Gastronomie, die zu ausgedehnten Shoppingtouren und kulinarischen Entdeckungen einladen. Kulturelle Highlights wie das MuseumsQuartier, die Ringstraße und das Volkstheater sind bequem zu Fuß erreichbar und machen die Gegend zum idealen Ausgangspunkt für Kunst- und Kulturliebhaber. Für Momente der Entspannung bieten grüne Oasen wie der Augarten oder der Burggarten eine willkommene Auszeit vom Trubel der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und garantieren eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Bezirke Wiens. Die Neustiftgasse steht für exklusive Lebensqualität in zentraler Lage. Sie

ist perfekt für Menschen, die urbanes Leben mit der Nähe zur Natur verbinden möchten – Hier wohnen Sie am Puls der Stadt und genießen gleichzeitig eine ruhige und hochwertige Wohnatmosphäre.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

Bus: Linie 48A

Straßenbahnlinie: 46, 49 U-Bahn: U3 Zieglergasse

Bahnhof: Wien Westbahnhof

Lokalbahnhof: Wien Karlsplatz (WLB)

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mit dieser außergewöhnlichen Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap