

## **Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Grünblick!**



**Objektnummer: 5908/1477**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 44,42 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,03                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 945,10 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 740,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 859,18 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 119,18 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 85,92 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



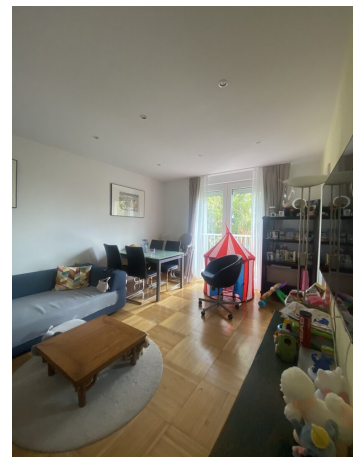
**Fanny Vorstandlechner**

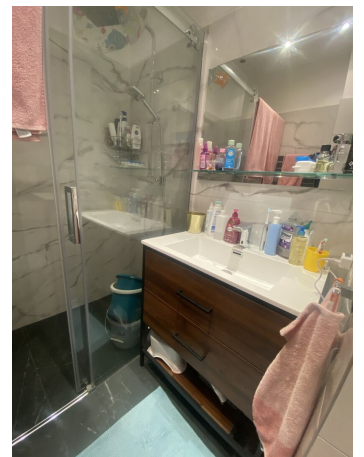
ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

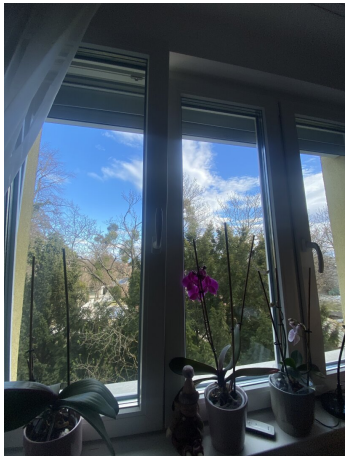
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











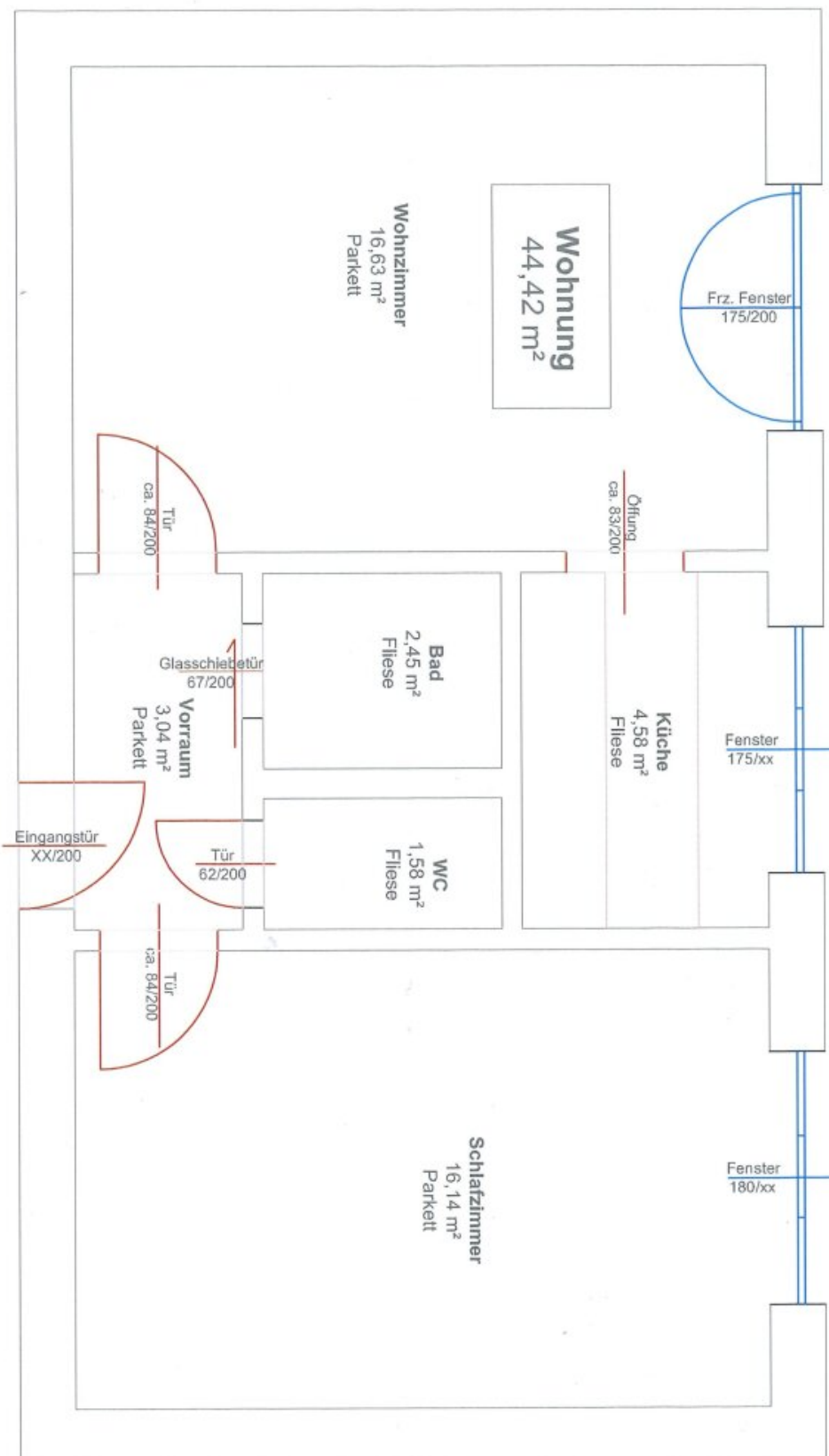








**Wohnung 1180 Wien, Gregor Mendelstraße 12-14/3/8**



## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnlage im 18. Bezirk vereint urbanes Flair mit viel Grün.

Nähe zu Parks und Erholungsflächen: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Türkenschanzpark, ein weitläufiger Park mit Teichen, Spazierwegen und historischen Denkmälern, der zu den schönsten Grünflächen Wiens zählt. Auch der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist nicht weit entfernt und bietet weitere Erholungsmöglichkeiten.?

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung.

Bildungseinrichtungen: Der Bezirk Währing verfügt über mehrere Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen. Die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.?

Einkaufsmöglichkeiten: Entlang der Währinger Straße und in der Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Wochenmärkte, die den täglichen Bedarf decken.?

Öffentliche Verkehrsmittel: Der Aumannplatz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und eine perfekte Anbindung mit den Straßenbahnlinien 40, 41, 42 – in ca. 15 Minuten erreicht man die Wiener Innenstadt. Die U-Bahn-Linie U6 ist ebenfalls gut erreichbar.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung.

Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

- Wohnzimmer (ca. 16,63 m<sup>2</sup>): Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und eine freundliche Wohnatmosphäre.
- Schlafzimmer (ca. 16,14 m<sup>2</sup>): Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet genügend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Der Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Wohnatmosphäre, während das große Fenster für helles Tageslicht sorgt.

- Küche (ca. 4,58 m<sup>2</sup>): Die moderne Einbauküche ist kompakt und funktional gestaltet. Sie verfügt über weiße Hochglanzfronten, Glasoberschranke und eine Arbeitsplatte in dunkler Optik. Elektrogeräte wie Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler sind integriert. Durch das große Fenster ist die Küche natürlich belichtet und gut belüftet.
- Badezimmer (ca. 2,45 m<sup>2</sup>): Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine geräumige Dusche mit Glasabtrennung, ein Waschbecken mit Unterschrank sowie elegante Marmoroptik-Fliesen an den Wänden. Die schwarzen Bodenfliesen unterstreichen das zeitlose Design.
- Separates WC (ca. 1,58 m<sup>2</sup>): Das separate WC ist ebenfalls mit Marmoroptik-Fliesen versehen.
- Vorraum (ca. 3,04 m<sup>2</sup>): Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und sorgt für eine optimale Verbindung zu den Wohnräumen.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap