

**herrliche 3,5 Zimmer Architektenwohnung mit
Garten+Loggia+viel Flair**



Objektnummer: 2739

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,39 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	59,00 m ²
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	961,40 €
Kaltmiete (netto)	747,97 €
Kaltmiete	874,00 €
Betriebskosten:	126,03 €
USt.:	87,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thomas Ehrenfest

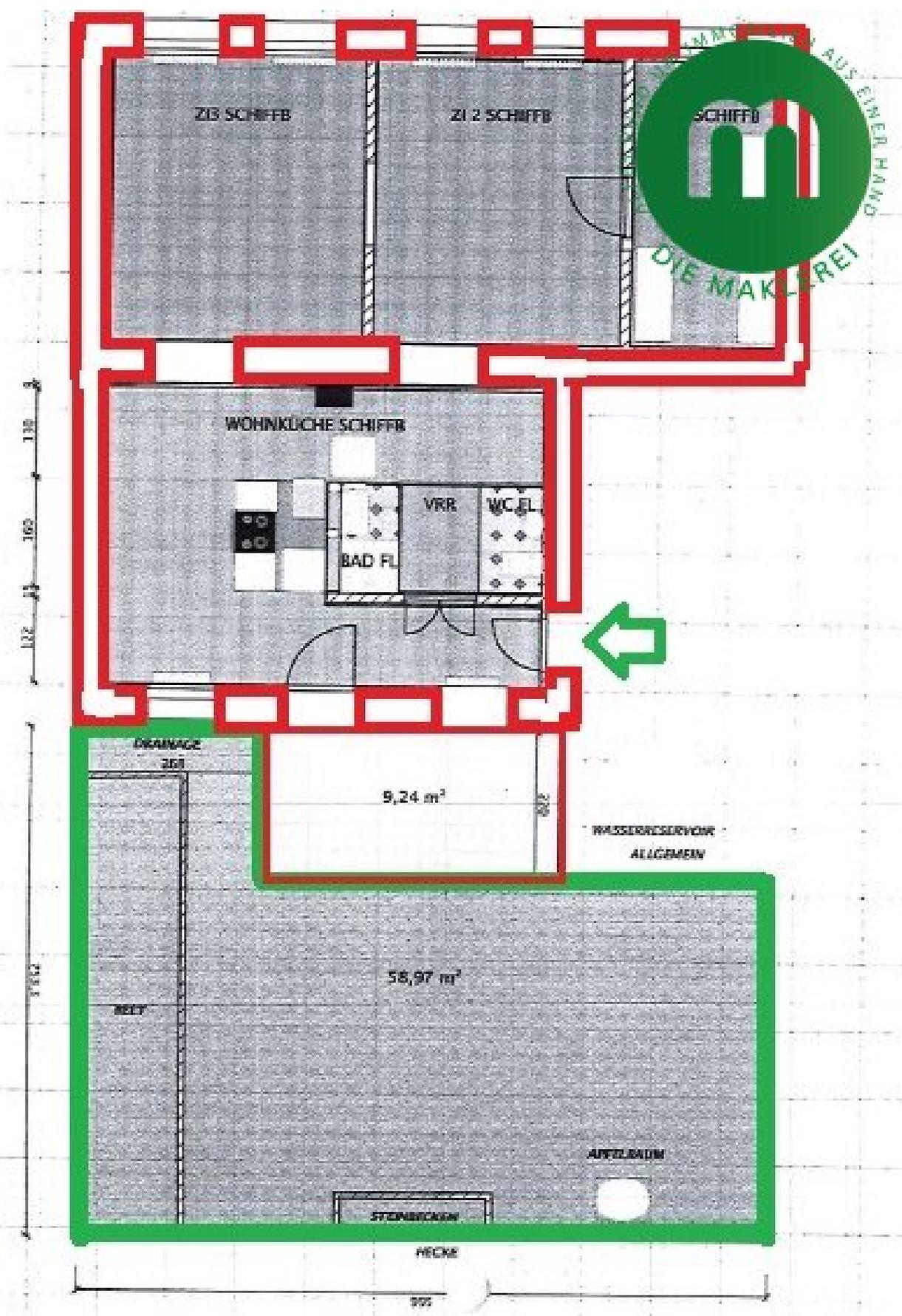












Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen mit Garten, Loggia und Altbauflair

Anfragen bitte nur über E-MAIL mit **VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTER MIETERSELBSTANMELDUNG** sowie **GEHALTSNACHWEIS**.

Sie suchen nach einer **UNBEFRISTETEN** Mietwohnung, die nicht nur Platz bietet, sondern auch Charakter hat?

Dann könnte dieses Objekt in der Schönbrunner Allee genau das Richtige für Sie sein. Diese großzügige 3,5-Zimmer-Altbauwohnung vereint den Charme der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Komfort – und bietet durch ihren **Garten und samt Loggia** ein Wohngefühl, das man in der Stadt selten findet. Ob als gemeinsames Rückzugsnest mit viel Raum zum Wohlfühlen, als Ort für kreative Arbeiten daheim oder als stilvolles Zuhause mit individuellen Lebensentwürfen – diese Wohnung ist offen für Ihre Ideen.

Die Highlights im Überblick:

- **Großzügige Wohnfläche** von über 85 m² – ideal geschnitten für zwei Personen mit Platzbedarf
- **Privater Garten (59 m²)** – eine grüne Oase mitten in der Stadt, perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder einfach nur Genießen
- **Sonnige Loggia (9,24 m²)** – mit südöstlicher Ausrichtung, ideal für den Morgenkaffee oder das Glas Wein am Abend
- **Altbaucharme pur** – gepflegter Zustand, Dielenboden, hohe Räume
- **Offene Wohnküche** mit Architekten Einbauküche als kommunikatives Zentrum der Wohnung
- **3,5 vielseitig nutzbare Zimmer** – Raum für Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Hobbys
- **Architekten Bad mit Dusche, separates WC**
- **Teilmöbliert** – in Küche und Kabinett mit Schrankmöbel

Die Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und ruhiger, grüner Umgebung.

- **Busstation nur 50 m entfernt, U-Bahn-Anschluss (U6)** in 13 Minuten fußläufig erreichbar
- **Nahversorgung:** Supermarkt, Apotheke, Ärzte und Bäckerei im Umkreis von 600 m
- **Parkanlagen und Spazierwege** befinden sich in unmittelbarer Nähe – perfekt zum Abschalten

Ein Zuhause für alle, die sich gerne zurückziehen, aber gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer sowie Gehaltsnachweis und Mieterselbstauskunft** bearbeiten können, und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap