

**Erstbezug nach Renovierung – Boutique-Wohnen im
Tivoliviertel in herrlicher Grünruhelage – Terrasse mit
Blick ins Grüne**



Objektnummer: 4473

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwenkgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,50 m ²
Nutzfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Gesamtmiete	970,00 €
Kaltmiete (netto)	779,00 €
Kaltmiete	881,82 €
Betriebskosten:	102,82 €
USt.:	88,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hannes Engel

engelreal immobilien
Bierhäuselberggasse
1140 Wien

T +43 1 888 74 22
H +43 664 42 52 062

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



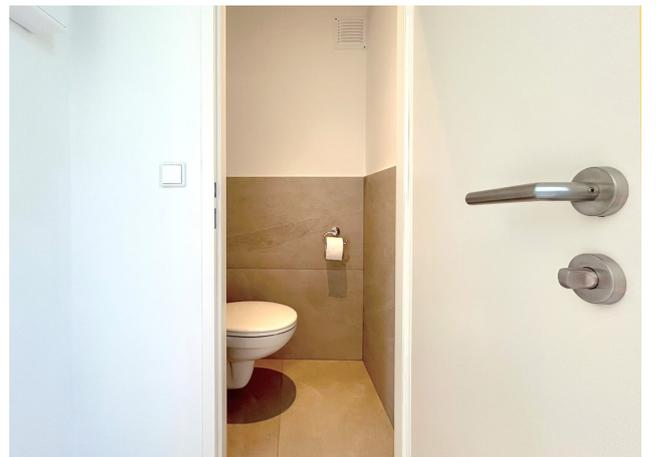
ermin zur















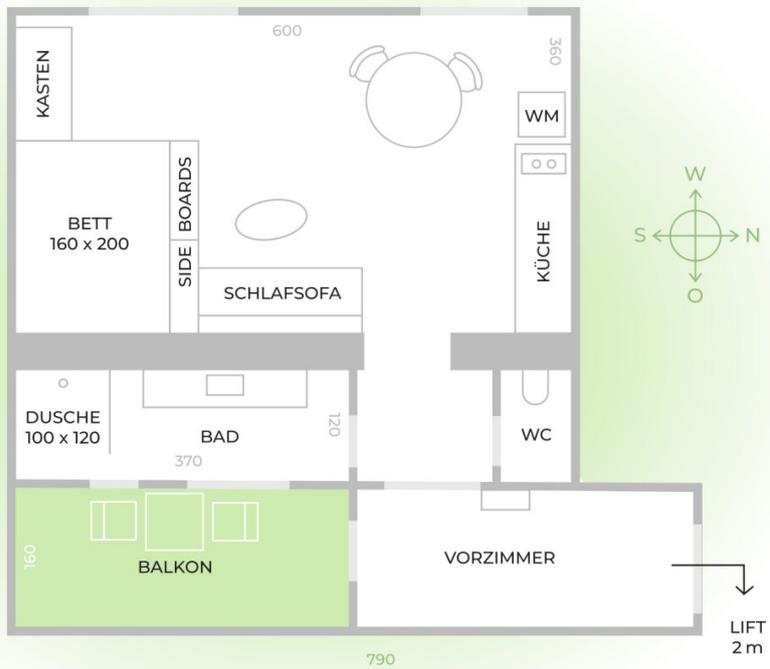








SCHWENKGASSE



INNENHOF



Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung – Boutique-Wohnen im Tivoliviertel in herrlicher Grünruhelage – Terrasse mit Blick ins Grüne

Diese Dachgeschoßwohnung ist ein echtes Gustostück: frisch totalsaniert, vollmöbliert und in soften Holz- und Erdtönen eingerichtet – warm, modern und stimmig.

Genießen Sie die ostseitige Terrasse mit Blick ins Grüne, den westseitigen Ausblick ins Parkareal und eine unvergleichlich ruhige Lage in Schönbrunn-Nähe.

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten **Tivoliviertel (12. Bezirk)** – eine der grünsten und ruhigsten Lagen Wiens. Der **Schönbrunner Schlosspark** ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Billa, Ärzte, Apotheken, Schulen) liegen in der Umgebung und sind gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bus: 9A (40 m), 63A (450 m) – schnelle Verbindung zu U4, U6 und Bahnhof Meidling
- U4 Schönbrunn: ca. 15 Gehminuten (1,1 km)
- U4 Meidling: ca. 14 Gehminuten (1 km)
- U6 Niederhofstraße: ca. 14 Gehminuten (1 km)
- U6/Bahnhof Meidling: ca. 15 Gehminuten (1,1 km)

Ausstattung

- Infrarotheizung (Deckenpaneelle)
- Aufzug direkt zur Wohnung ins Dachgeschoß
- Küche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Kochfeld, Waschmaschine
- Klimaanlage

- Großformat-Fliesen in Wohn- und Sanitärräumen
- Markise
- Kellerabteil
- Kabel-TV-Anschluss

Möblierung

- Doppelbett (160x200 cm)
- Sofa mit Liegefunktion
- Esstisch + 2 Stühle, Couchtisch, runder Teppich
- Kasten, 2 Sideboards, Garderobe
- Verdunkelungsvorhänge
- Balkonmöbel (Tisch + 2 klappbare Sessel, Outdoorteppich)

Haushalt

- Bettwäsche & Spannleintücher (je 2 Stück)
- Handtücher
- Geschirr & Besteck
- Staubsauger u.v.m.

Vollmöbliert, hochwertig ausgestattet, sofort bezugsbereit

Die Wohnung wird vorerst befristet auf 3 Jahre vermietet. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach diesen 3 Jahren ist grundsätzlich möglich.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Mag. Hannes Engel unter **0664 - 42 52 062** bzw. per Email an he@engelreal.at

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 <750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap