

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in
1190 Wien - Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 5237/1277

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,95 m ²
Nutzfläche:	65,95 m ²
Gesamtfläche:	72,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.595,00 €
Kaltmiete (netto)	1.357,91 €
Kaltmiete	1.529,17 €
Betriebskosten:	165,44 €
Heizkosten:	65,83 €
Sonstige Kosten:	5,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

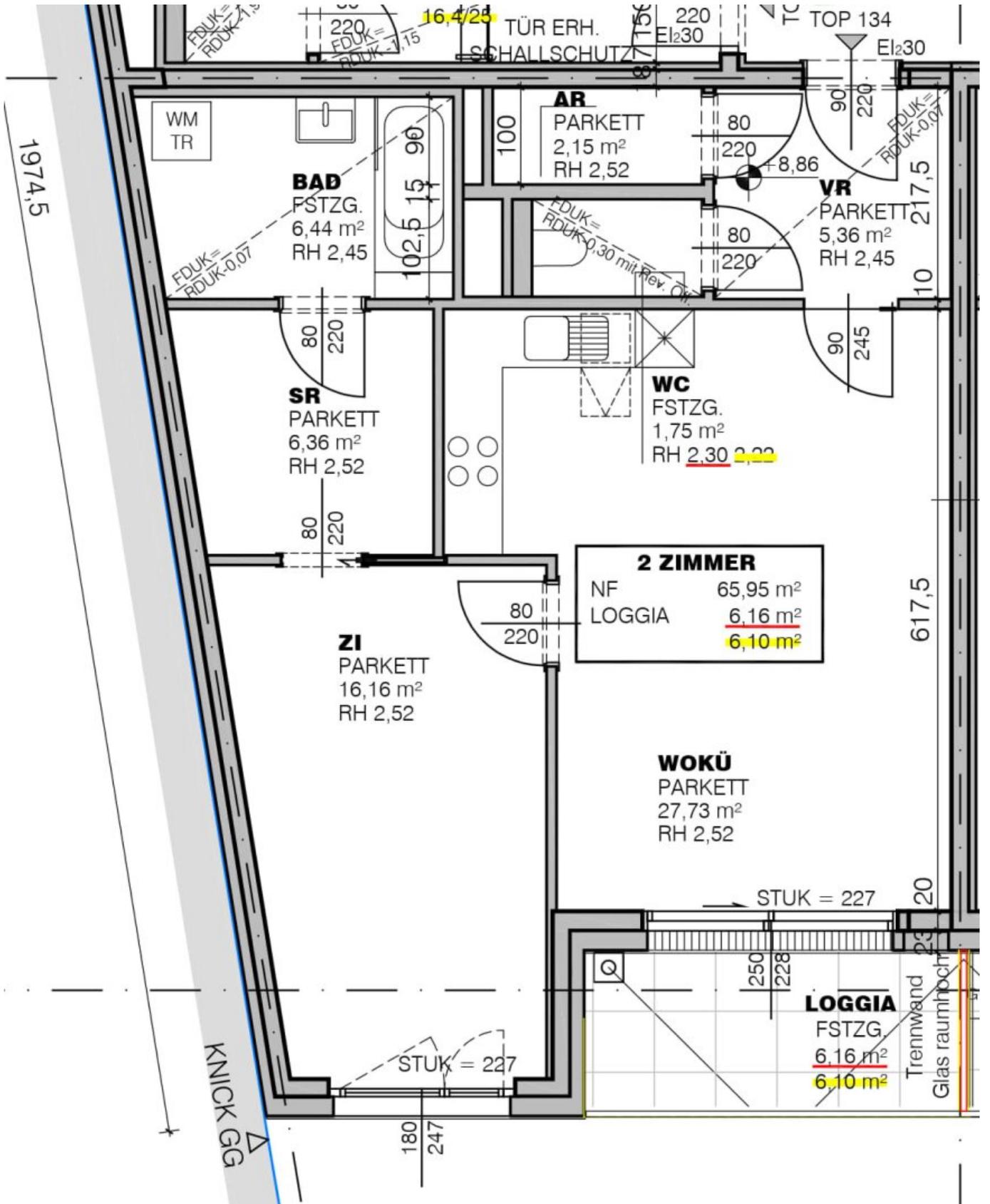


MMag. Gregor Zimmer









16,4/25

TÜR ERH.
SCHALLSCHUTZ

TC TOP 134
El₂₃₀

WM
TR

BAD
FSTZG.
6,44 m²
RH 2,45

AR
PARKETT
2,15 m²
RH 2,52

VR
PARKETT
5,36 m²
RH 2,45

SR
PARKETT
6,36 m²
RH 2,52

WC
FSTZG.
1,75 m²
RH 2,30 2,22

2 ZIMMER
NF 65,95 m²
LOGGIA 6,16 m²
6,10 m²

ZI
PARKETT
16,16 m²
RH 2,52

WOKÜ
PARKETT
27,73 m²
RH 2,52

LOGGIA
FSTZG.
6,16 m²
6,10 m²

Trennwand
Glas raumhoch

1974,5

KNICK GG

180
247

STUK = 227

STUK = 227

617,5

217,5

245

20

250

228

250

228

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

80

220

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk von Wien! Diese attraktive Wohnung in der 3. Etage eines gepflegten Hauses überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Wohlfühlatmosphäre.

Wohnfläche & Aufteilung

- ca. **65,95 m²**
- **2 helle Zimmer** mit durchdachter Raumaufteilung – perfekt für Singles oder Paare
- **moderne Einbauküche** – ideal für Kochliebhaber
- **Bad mit Wanne** – für entspannte Momente nach einem langen Tag
- **Kellerabteil**

Ausstattung

- stilvoller **Fischgrät-Parkettboden** in den Wohnräumen
- pflegeleichte **Fliesen** im Sanitärbereich
- **Balkon** als privates Highlight – ideal für Frühstück in der Morgensonne oder einen gemütlichen Tagesausklang
- **Personenaufzug** für bequemen Zugang
- **Kabel- und Satelliten-TV** für beste Unterhaltung
- **teilmöbliert** - die vorhandenen Möbel können nach Absprache zur Nutzung übernommen werden

Parkplatz

- Der Stellplatz im Haus ist im Preis inbegriffen

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch die ausgezeichnete Lage:

- Straßenbahnlinien **37 und D** sowie die **U-Bahn-Linien U4 und U6** in unmittelbarer Nähe
- rascher Anschluss an die **A22**
- vielfältige Nahversorgung mit **Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern**
- Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote direkt im Umfeld

Diese Immobilie vereint zentrale Erreichbarkeit mit Lebensqualität – ein ideales Zuhause für alle, die das urbane Wien genießen und zugleich Wert auf entspannte Rückzugsmöglichkeiten legen.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap