

## Großer Wohnsalon mit gemütlichen Kamin- ideal für 2 Personen mit Sinn für das Schöne



Wohnzimmer

**Objektnummer: 8131/92287**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Gesamtmiete</b>	1.871,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.398,84 €
<b>Kaltmiete</b>	1.668,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,76 €
<b>USt.:</b>	202,44 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

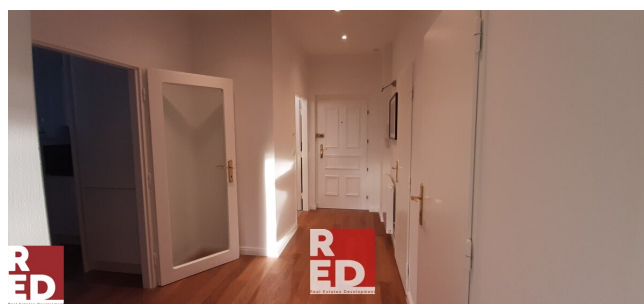
Kauf möglich Preis Euro 499.000,- plus 2 Garagenplätze Euro 50.000,- 1 Lager ca 7,5m" 9000,- Euro.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

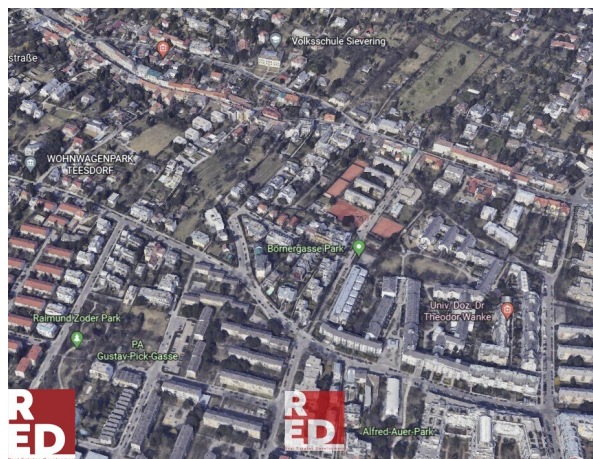
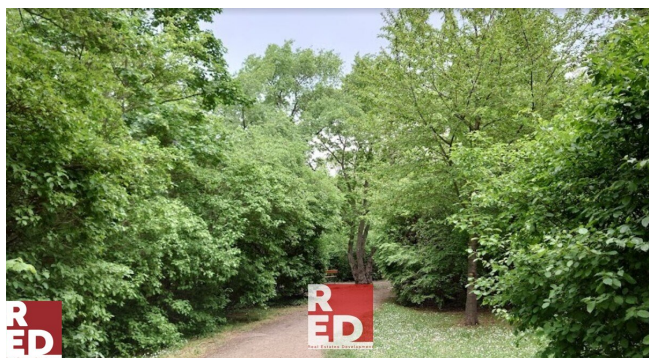
## Ihr Ansprechpartner



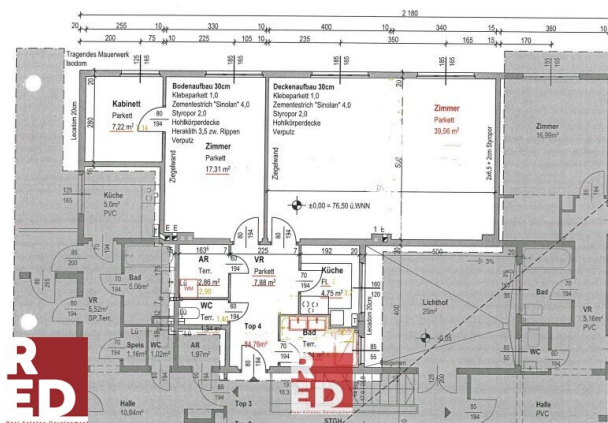












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen 19. Bezirk von Wien! Diese moderne Etagenwohnung mit großzügigen 85 m<sup>2</sup> Fläche bietet alles, was das Herz begehrt und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine harmonische Lebensqualität in einer grünen Umgebung suchen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch die liebevollen Modernisierungen, die ihr einen frischen, zeitgemäßen Charme verleihen. Mit zwei hellen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur direkt vor Ihrer Tür bietet. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder lassen Sie den Blick über die idyllische Umgebung schweifen. Die großen Fenster sorgen zudem für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Edles Parkett in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Nassbereichen unterstreichen den modernen Charakter. Die Einbauküche ist funktional und bietet Ihnen alle notwendigen Geräte, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche ist nicht nur praktisch, sondern auch ein Ort der Entspannung nach einem langen Tag.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die zwei Garagen und zwei Stellplätze, die Ihnen eine stressfreie Parkmöglichkeit bieten. Egal, ob Sie mit dem Auto oder dem öffentlichen Verkehr unterwegs sind – die gute Verkehrsanbindung mit Buslinien ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Orte.

Die Lage dieser Wohnung ist besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch die Universität, Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe und erleichtern Ihnen das Leben in dieser lebendigen Nachbarschaft.

Die Miete von 1.871,04 € ist für diese hochwertige Immobilie mehr als gerechtfertigt und spiegelt den Wert dieser begehrten Lage wider. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Lebensstil, der Komfort, Ruhe und urbanes Leben perfekt vereint.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser traumhaften Wohnung und ihrer idealen Lage selbst zu überzeugen! Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnen und der Nähe zur Natur begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap