

**Traumhafte Gartenwohnung in 1210 Wien – 2 Zimmer,
Terrasse & Loggia für 895,07 €!**



Objektnummer: 1991/41

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting
Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	21,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 81,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	977,44 €
Kaltmiete (netto)	645,00 €
Kaltmiete	813,70 €
Betriebskosten:	168,70 €
Heizkosten:	68,64 €
USt.:	95,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

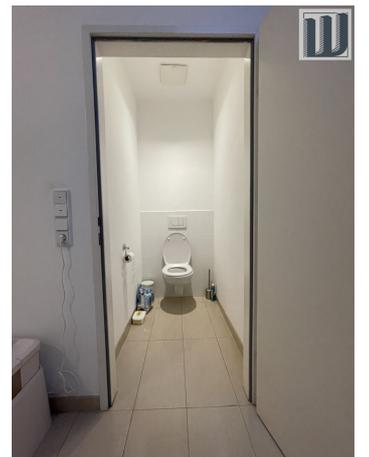


Klaus Regensburger

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.









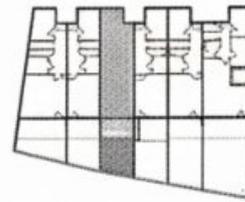
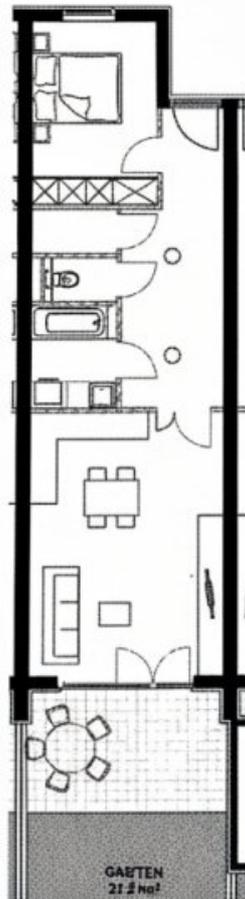
Weisselgasse 24, 1210 Wien



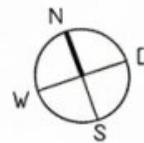
ERDGESCHOSS

TOP 49

				Flächenelementierung ⁺
Wohnfläche	58,42	x	1,00	= 58,42
Loggia	3,91	x	0,30	= 1,46
Terrasse	8,80	x	0,30	= 2,64
Conen	21,31	x	0,30	= 4,26
Somme				66,78
Bewertung	66,78	x	0,90	= 60,10
Einlageumgräum	1,30	x	0,50	= 0,65
Tischarbeitsplatte				7,50
GESAMTNUMME				68,25



Übersichtsplan



0n 1n 2n 2n 4n 3n

Küche und Bad noch in Planung. Möblierungsvorschlag kein Vertragsbestandteil.
Entwurfsdarstellung. Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gartenwohnung in 1210 Wien! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 59 m² bietet nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch einen perfekten Rückzugsort inmitten der pulsierenden Großstadt.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie die harmonische Atmosphäre, die durch die durchdachte Raumaufteilung und die hellen Räume geschaffen wird. Diese Gartenwohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der eigene Gartenbereich, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die Loggia und die Terrasse erweitern Ihren Wohnraum nach draußen und laden dazu ein, die warmen Tage in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem sonnigen Sonntagmorgen auf Ihrer Terrasse frühstücken und den Blick ins Grüne schweifen lassen – hier wird der Alltag zum Genuss.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit einer Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie dem Bahnhof und dem Autobahnanschluss sind Sie bestens vernetzt. So gelangen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen, ohne sich um Parkplätze kümmern zu müssen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls ein absolutes Plus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – medizinische Versorgung ist stets in Ihrer Nähe. Für die kleineren Familienmitglieder gibt es Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Auch eine Universität und eine höhere Schule befinden sich in der Umgebung, was die Wohnung besonders für Studierende attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie alles für Ihren täglichen Bedarf bequem erreichen können. Für das große Shopping-Vergnügen bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum an, das mit einer Vielzahl an Geschäften und Boutiquen aufwartet.

Mit einer Miete von nur 895,07 € bietet diese Gartenwohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der lebenswertesten Städte Europas. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Immobilie für sich zu entdecken! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wunderbaren Zuhause verzaubern. Hier wartet Ihr neues Lebenskapitel auf Sie!

Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem

Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap