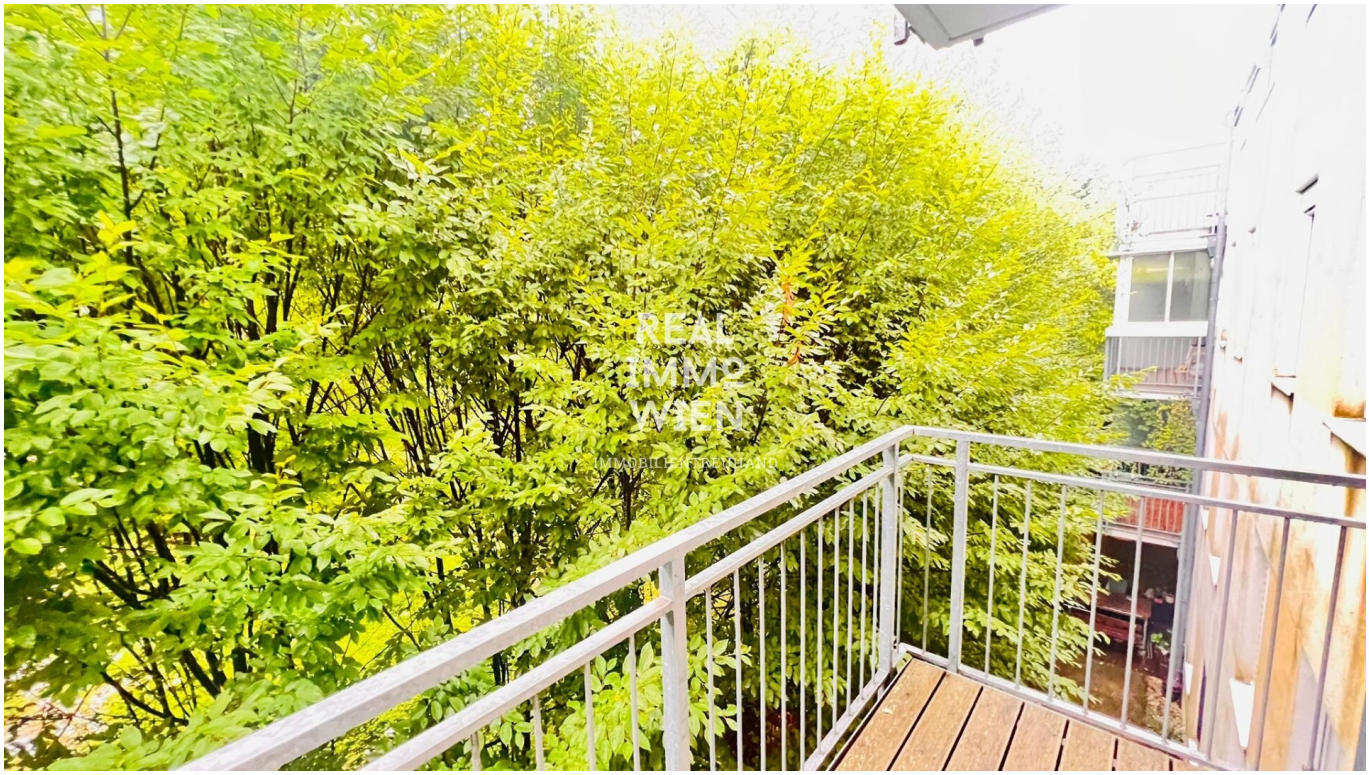
Terrassenmiete am Lainzer Tiergarten - barrierefrei!!



Objektnummer: 55108

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.268,51 €
Kaltmiete (netto)	936,43 €
Kaltmiete	1.061,71 €
Betriebskosten:	108,58 €
Heizkosten:	93,00 €
USt.:	113,80 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Markus L. Wildauer Wildhausen

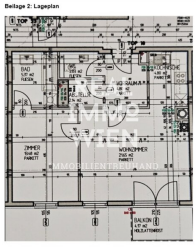
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

T +4315120488
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

[redacted]

Beilage 2: Lageplan



[redacted]

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien! In einer verkehrsberuhigten Sackgasse, unmittelbar am Lainzer Tiergarten gelegen, erwartet Sie eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche. Der grüne Ausblick und ein gemütlicher Balkon sorgen für ein besonderes Wohngefühl in absoluter Ruhelage. Das Nikolaitor ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus (Baujahr 2007/2008) mit barrierefreiem Zugang – von der Straße bis in die Wohnung. Der durchdachte Grundriss umfasst eine helle Wohnküche mit moderner, offener Einbauküche, ein freundliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Anschluss für eine Waschmaschine. Zusätzlich stehen ein separates WC, ein praktischer Abstellraum und ein einladender Vorraum mit Video-Gegensprechanlage zur Verfügung.

Die Ausstattung besticht durch hochwertige Materialien wie stilvolle Fliesen und warmen Parkett, die eine behagliche Atmosphäre schaffen. Für wohlige Wärme sorgt eine zentrale Gasheizung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse , die Ihnen einen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, darüber hinaus stehen Ihnen Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden – diese ist nicht Teil des Mietgegenstands, aktuell sind jedoch ausreichend Stellplätze verfügbar.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei, die täglich frische Backwaren für Ihr Frühstück bereithält. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal: Die U4- und S-Bahn-Station Hütteldorf, Straßenbahn und Busstationen sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in alle Richtungen.

Diese Wohnung vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Wohnangebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap