

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Grünblick & Garage!



Objektnummer: 6274/313

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.286,04 €
Kaltmiete (netto)	939,07 €
Kaltmiete	1.166,49 €
Betriebskosten:	227,42 €
USt.:	119,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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















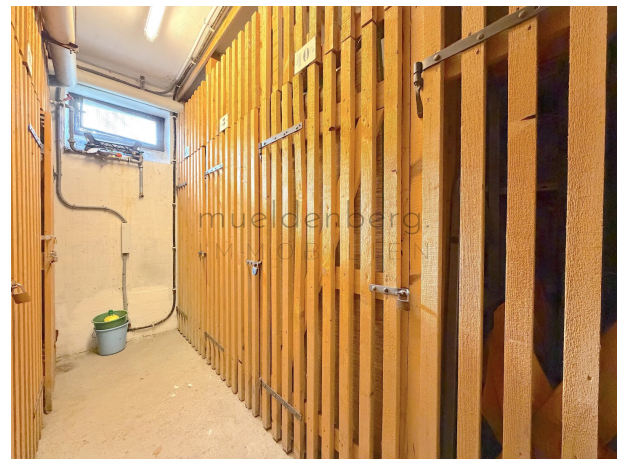
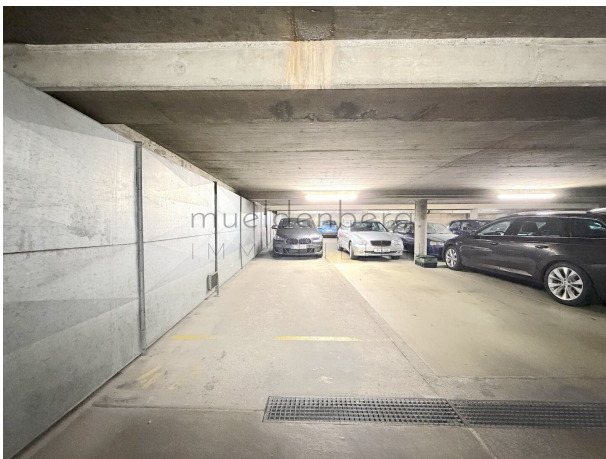








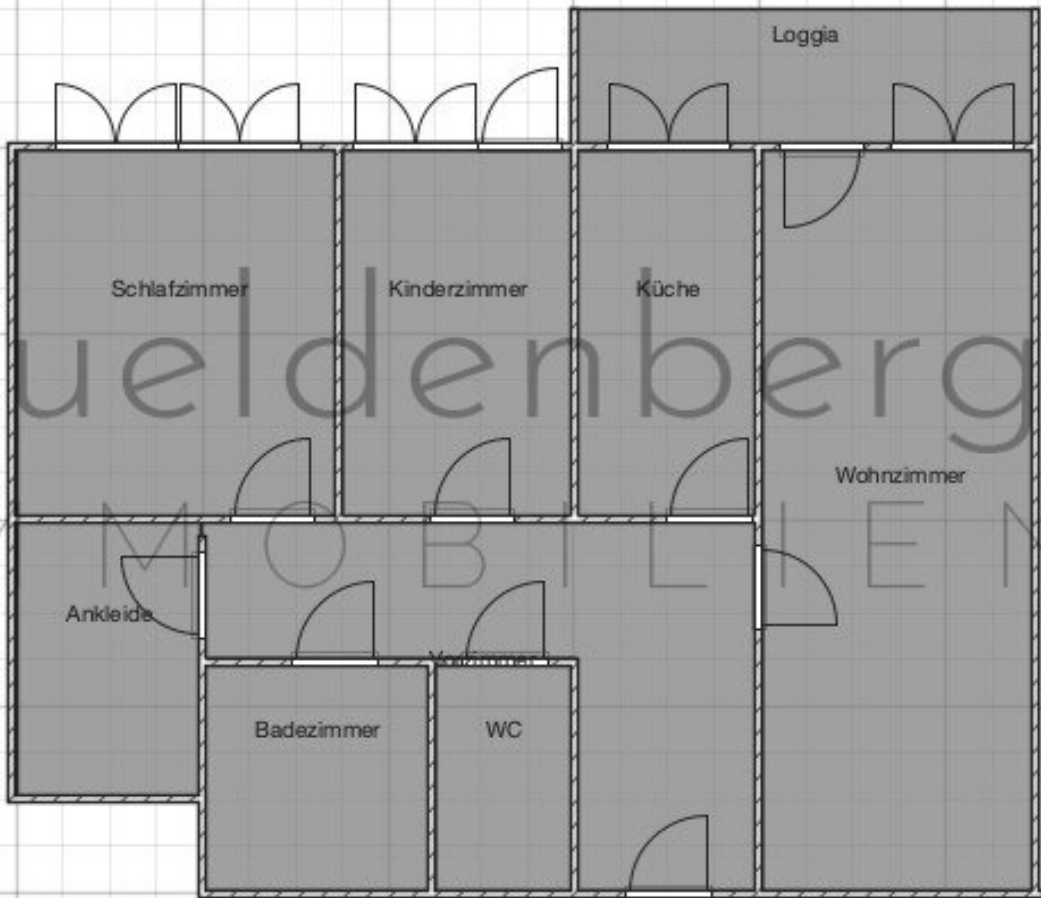












Objektbeschreibung

OPEN HOUSE: Mi. 03.12.2025 von 08:00 - 09:00 Uhr

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen 19. Bezirk von Wien!

Diese gepflegte Wohnung in der zweiten Etage bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil, der das Beste aus urbanem Wohnen und naturnaher Idylle vereint.

Die Lage der Wohnung ist besonders hervorzuheben: Sie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Wohngegend, die durch zwei Sackgassen begrenzt ist und von einer rund 4.000 m² großen, zu den Wohnhäusern gehörenden Grünfläche umgeben wird. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung im Grünen – ein seltenes Juwel im 19. Bezirk.

Mit einer Wohnfläche von 90 m² erstreckt sich die Wohnung über drei helle und freundliche Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Die großen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Die moderne Dreifach-Verglasung bietet hervorragenden Kälte- und Wärmeschutz sowie optimale Schallisolierung.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie bei einem Glas Wein, während Sie den wunderschönen Grünblick auf die umliegende Natur genießen. Der Westbalkon bzw. die Terrasse lädt zudem dazu ein, den Sonnenuntergang in vollen Zügen zu erleben.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Außerdem steht Ihnen ein Garagenplatz zur Verfügung, damit Sie sich um Ihr Fahrzeug keine Sorgen machen müssen.

Die Lage in 1190 Wien ist ideal für all jene, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten, während die hochwertige Dreifach-Verglasung und Mehrfachdämmung für ausgezeichnete Energieeffizienz sorgen.

Die Kosten für Warmwasser in Höhe von derzeit 53,17 € sowie für die Heizung von 119,58 € pro Monat werden über die Hausverwaltung abgerechnet.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem traumhaften Zuhause überzeugen und erleben Sie, wie Ihr neues Leben in dieser wunderbaren Wohnung in Wien beginnen kann!

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.