

## **Hofseitige Wohnung mit Grünblick**



**Objektnummer: 1990/75**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien

T 06648328757  
H 06648328757



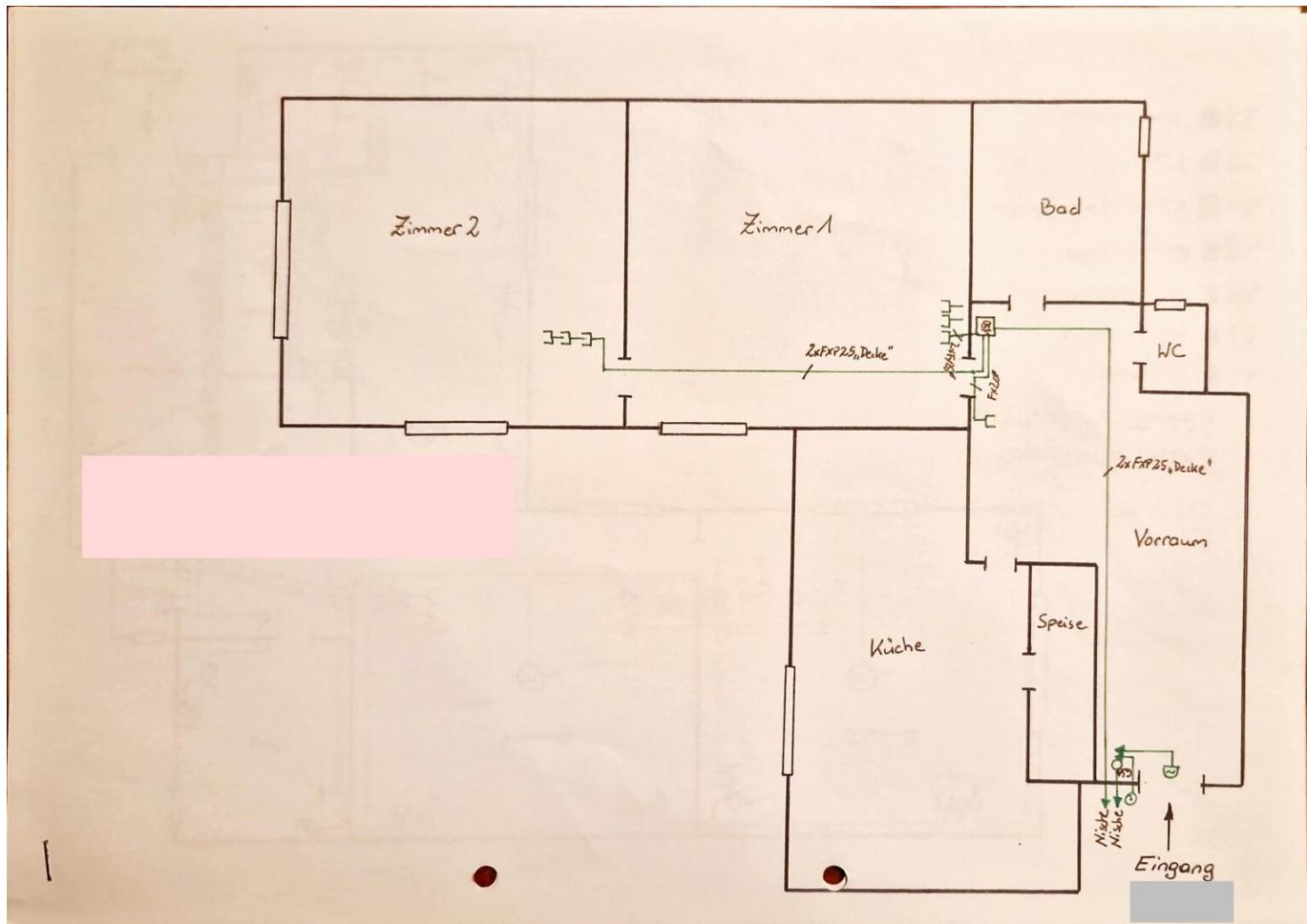












# Objektbeschreibung

## Ruhige 2 Zimmer Wohnung mit Blick in den begrünten Innenhof

An English description can be found further below.

In zentraler Lage des zweiten Bezirks, in der Schüttelstraße, befindet sich diese gut geschnittene und sehr ruhig gelegene 2 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 66 Quadratmetern. Die Wohnung liegt im zweiten Stock mit Lift eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet.

Alle Wohnräume blicken in einen großzügigen, begrünten Innenhof, was für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Ruhe sorgt. Die Ausrichtung nach Nordwesten und Nordosten gewährleistet gleichmäßiges Tageslicht ohne direkte Straßenbelastung.

Die Wohnung verfügt über zwei gut proportionierte Zimmer mit Parkettböden, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer oder auch als Wohn- und Arbeitszimmer eignen. Die separate Küche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken sowie einer Waschmaschine ausgestattet. Das WC ist separat und vom Vorraum aus begehbar. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Der großzügige Innenhof mit Grünflächen und Fahrradabstellmöglichkeiten steht den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Lage in der Schüttelstraße verbindet urbane Infrastruktur mit ruhigem Wohnen. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung sowie Erholungsflächen entlang des Donaukanals befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Das Vienna International Centre ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten erreichbar.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

English

**Quiet Two Room Apartment Overlooking a Green Courtyard**

## **The Vienna International Centre can be reached by public transport in about 20 minutes.**

Located in Schüttelstraße in Vienna's second district, this well laid out and very quiet two room apartment offers a living area of approximately 66 square metres. The apartment is situated on the second floor of a well maintained residential building with lift access and is oriented exclusively towards the inner courtyard.

All living areas face a spacious, green courtyard, creating a pleasant living atmosphere and a high level of tranquillity. The north west and north east orientation ensures balanced natural daylight without any direct street exposure.

The apartment comprises two well proportioned rooms with parquet flooring, ideal for use as a living and bedroom or as a living and home office combination. The separate kitchen is fully equipped and offers sufficient space for a small dining area. A practical storage room is also available.

The bathroom is fitted with a shower, washbasin and washing machine. The toilet is separate and accessible from the entrance hall. Heating is provided by a gas fired individual heating system.

Residents may use the generously designed inner courtyard with green areas and bicycle parking facilities.

The location in Schüttelstraße combines urban infrastructure with quiet residential living. Public transport connections, local amenities and recreational areas along the Danube Canal are all within immediate proximity.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap