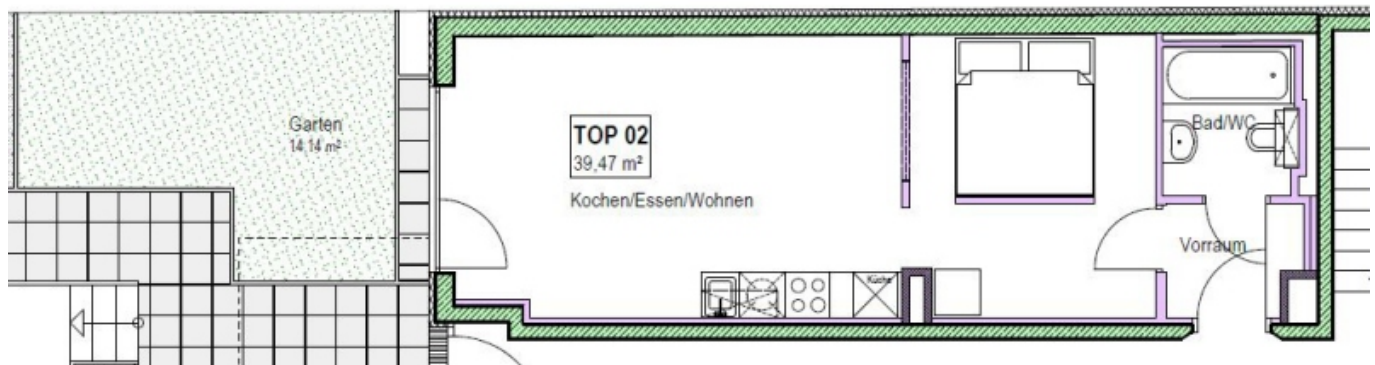


Entzückende Garconniere mit Garten im 22. Bezirk



Grundriss Top 2

Objektnummer: 141/84927
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	14,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,81 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	641,30 €
Betriebskosten:	130,52 €
USt.:	77,18 €

Ihr Ansprechpartner



Paula Polaniecki

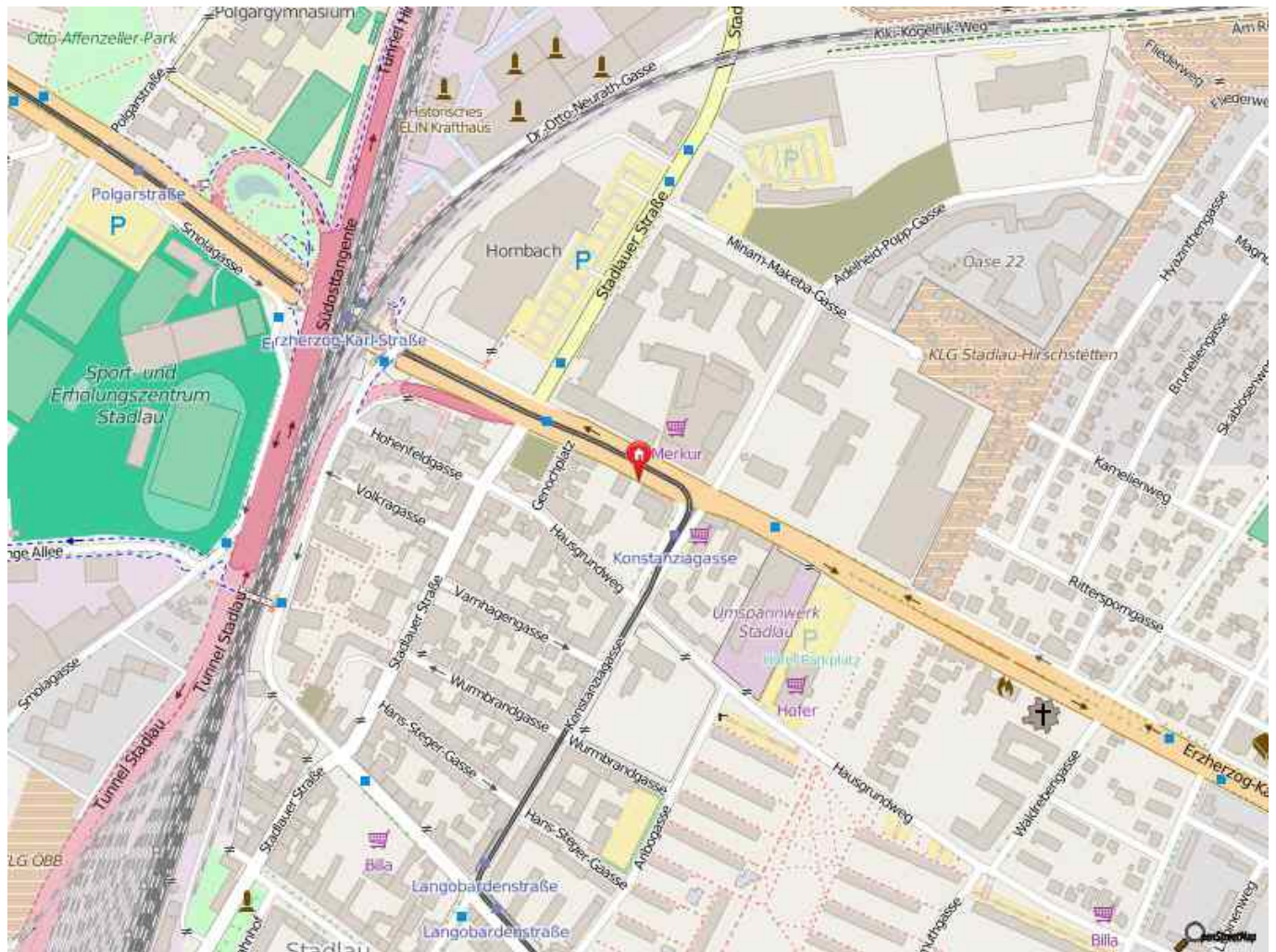
Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

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





Objektbeschreibung

Die Donaustadt wird immer beliebter! In sensationeller Lage, eingebettet zwischen Kagran und dem Mühlwasser, nahe dem SMZ-Ost, und doch nur 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, ist diese 1.5 Zimmer Wohnung ab sofort verfügbar!

Top 2 im Erdgeschoss:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 40 m² und ist wie folgt aufgeteilt:
Vorraum, Wohnküche mit Schlafbereich, Wannenbad mit WC, Garten mit ca. 14 m².

Ausstattung:

Jede Wohnung verfügt über ein zugehöriges Kellerabteil.
Die Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet.

Das Bad, WC und Küche sind mit Fliesen ausgestattet.
In den Wohnräumen ist ein Parkettboden verlegt.

Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage.

Lage und öffentliche Verkehrsanbindung:

Das Objekt verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur. Zahlreiche Buslinien (26A, 86A, 87A, 95A, 96A) sowie die Straßenbahnlinie 25 befinden sich fast direkt vor der Haustüre. Mit dem Bus und der Straßenbahn gelangen Sie in kürzester Zeit direkt zur U1-Station "Kagran" und zur U2-Station "Aspernstraße" sowie U2-Station "Stadlau". Der Bahnhof "Erzherzog-Karl-Straße" ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.
Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe:

Hofer: ca 5 Gehminuten entfernt

BillaPlus: direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, 2 Minuten entfernt

Hornbach: ca. 4 Gehminuten entfernt

Dehner: ca. 7 Minuten mit dem Bus 95A entfernt

Bauhaus: ca. 9 Minuten mit dem Bus 95A entfernt

Donauzentrum: ca. 13 Minuten mit dem 26A oder Straßenbahnlinie 25 entfernt

Gewerbepark Stadlau: ca. 12 Minuten mit dem Bus 87A entfernt

Auch das Gesundheitszentrum MED 22 ist in nur 7 Minuten fußläufig erreichbar, wo Sie unter anderem einen Hausarzt, Augenarzt, Dermatologen, HNO-Arzt, Zahnarzt, uvm... finden.
Das SMZ-Ost (Sozialmedizinisches Zentrum) erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten.

Der Sportplatz sowie die Kletterhalle Wien sind nur einige Schritte entfernt.

Die Blumengärten Hirschstetten laden zu einem gemütlichen Spaziergang ein und sind mit dem Bus 95A in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Der Badeteich Hirschstetten ist nur einige Busstationen von den Blumengärten Hirschstetten



entfernt und von der Wohnung brauchen Sie in etwa 15 Minuten mit der Buslinie 95A. Die Alte Donau ist ebenfalls in Kürze mit der Straßenbahnlinie 25 erreichbar und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen oder auch zum Laufen und Radfahren.

Befristung: 5 Jahre



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.