

## Urbane 2-Zimmer-Gartenwohnung in 1160 Wien



Titelbild

**Objektnummer: 1799/123**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	60,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	9,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.180,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	968,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.148,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,97 €
<b>Heizkosten:</b>	31,64 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	44,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















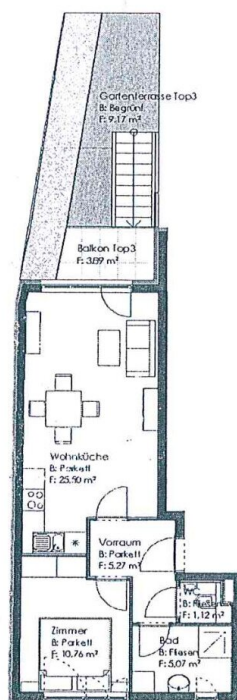










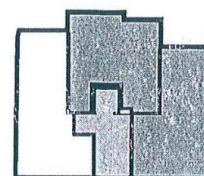
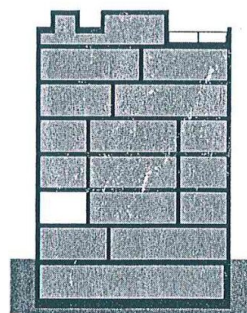


## TOP 3

OG1 | 2 Zimmer

47,7 m<sup>2</sup>

Vorraum	5,27 m <sup>2</sup>
Bad	5,07 m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,76 m <sup>2</sup>
Balkon	3,89 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	9,17 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Mehr Freifläche = Mehr Freiheit!

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertige, voll möblierte 2-Zimmer-Gartenwohnung** im **1. Liftstock** eines **modernen Neubau-Wohnhauses aus dem Jahr 2016** in urbaner, aber trotzdem ruhiger Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die barrierefreie Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> inklusive einem ca. 9 m<sup>2</sup> großen Garten und einem ungefähr 4 m<sup>2</sup> großen Balkon**, welche **ruhig in den Innenhof ausgerichtet** sind und somit ein angenehmes, abgeschirmtes Wohngefühl bieten. Das Wohnhaus wurde **durchdacht geplant und hochwertig ausgeführt**, was sich sowohl in der Raumaufteilung als auch in der Bauqualität widerspiegelt.

Die Wohnung ist **geschmackvoll und modern möbliert**, mit neuwertigem Inventar, das sich durch ein zeitloses Design auszeichnet und damit **einem breiten Geschmacksspektrum gerecht wird**. Alle Möbel und Geräte befinden sich in sehr gutem Zustand.

Optional ist auch ein **Tiefgaragenstellplatz** für nur € 124,50 inkl. Betriebskosten im Monat zu mieten.

## Raumaufteilung

- Vorraum (5,27 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche mit Zugang zum Garten (25,5 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderschrank und Fernseher (10,76 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken und **Waschmaschine mit Trocknerfunktion** (5,07 m<sup>2</sup>)
- WC (1,12 m<sup>2</sup>)
- Balkon (3,89 m<sup>2</sup>)
- Garten (9,17 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

- Voll möbliert mit modernen, hochwertigen Möbeln



- 2 Fernseher (Wohnbereich und Schlafzimmer)
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Parkettboden**
- **LED-Beleuchtung** in der gesamten Wohnung
- Komplette ausgestattete und moderne Einbauküche
- Waschmaschine mit integrierter Trocknerfunktion
- Lift im Haus
- Kellerabteile
- Fahrradraum/Kinderwagenraum (mit Lift zugänglich)
- Neubauqualität (Baujahr 2016)

## Lage

Die Wohnung liegt in einem **etablierten, urbanen Wohngebiet von Ottakring**, das sich durch eine **sehr gute Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung** auszeichnet. Gleichzeitig handelt es sich um eine **ruhige Wohnstraße** (30er Zone, keine Öffis) mit hoher Lebensqualität.

### Öffentliche Verkehrsanbindung (fußläufig erreichbar):

- **U-Bahn U3 „Ottakring“**: ca. 6–8 Gehminuten
- **S-Bahn Bahnhof Ottakring**: ca. 8–10 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 2 und 44**: ca. 3–5 Gehminuten
- **Buslinie 48A**: ca. 3 Gehminuten

Sehr gute Verbindung in die Innenstadt sowie zu den westlichen Bezirken.

### Nahversorgung & Alltagseinrichtungen:

- Supermärkte (Billa, Hofer, Spar): ca. 3–5 Gehminuten

- Bäckereien, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung
- **Apotheke:** ca. 3 Gehminuten
- **Banken und Bankomaten:** ca. 5 Gehminuten
- Postfiliale in der näheren Umgebung
- Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar

## Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** € 1.180,48
- **Hauptmietzins:** € 968,72
- **Betriebskosten:** € 135,97
- **Heizkosten:** € 31,64
- **Kaltwasser + Kanal und Warmwasser:** € 44,15
- **Kaution:** € 3 Bruttomieten
- **Mietdauer:** 5 Jahre + Verlängerungsoption

## Sonstiges

### 2. Liftstock

- Neubau (2016)
- barrierefrei
- seniorengerecht
- Ruhige Innenhoflage
- Voll möbliert mit allen nötigen Geräten ausgestattet, inkl. Bettzeug, welches neuwertig ist
- Nicht WG-geeignet



- Nichtraucherwohnung (Rauchen nur auf der Loggia, sofern gewünscht)
- Haustiere nach Vereinbarung möglich

## Fazit

Diese moderne, voll ausgestattete 2-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt durch ihre **hochwertige Neubauqualität**, die **ruhige Innenhoflage**, eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie ihre **exzellente Anbindung und Infrastruktur**.

Ideal geeignet für **Singles, Paare oder Expats**, die eine **sofort bezugsfertige Wohnung** in urbaner Lage mit hohem Wohnkomfort suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.