

Urbane 2-Zimmer-Gartenwohnung in 1160 Wien



Titelbild

Objektnummer: 1799/123

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

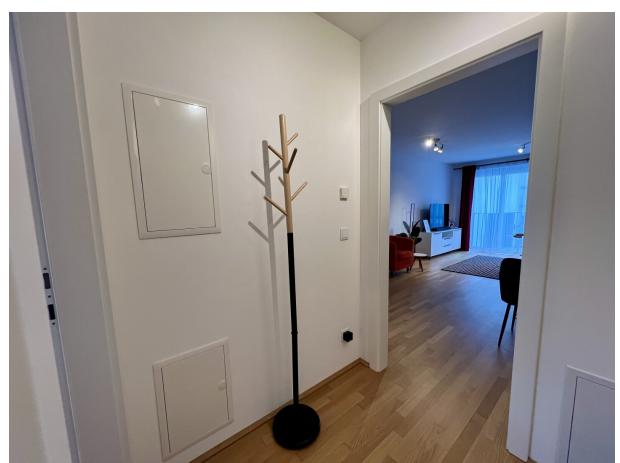
Ihr Ansprechpartner





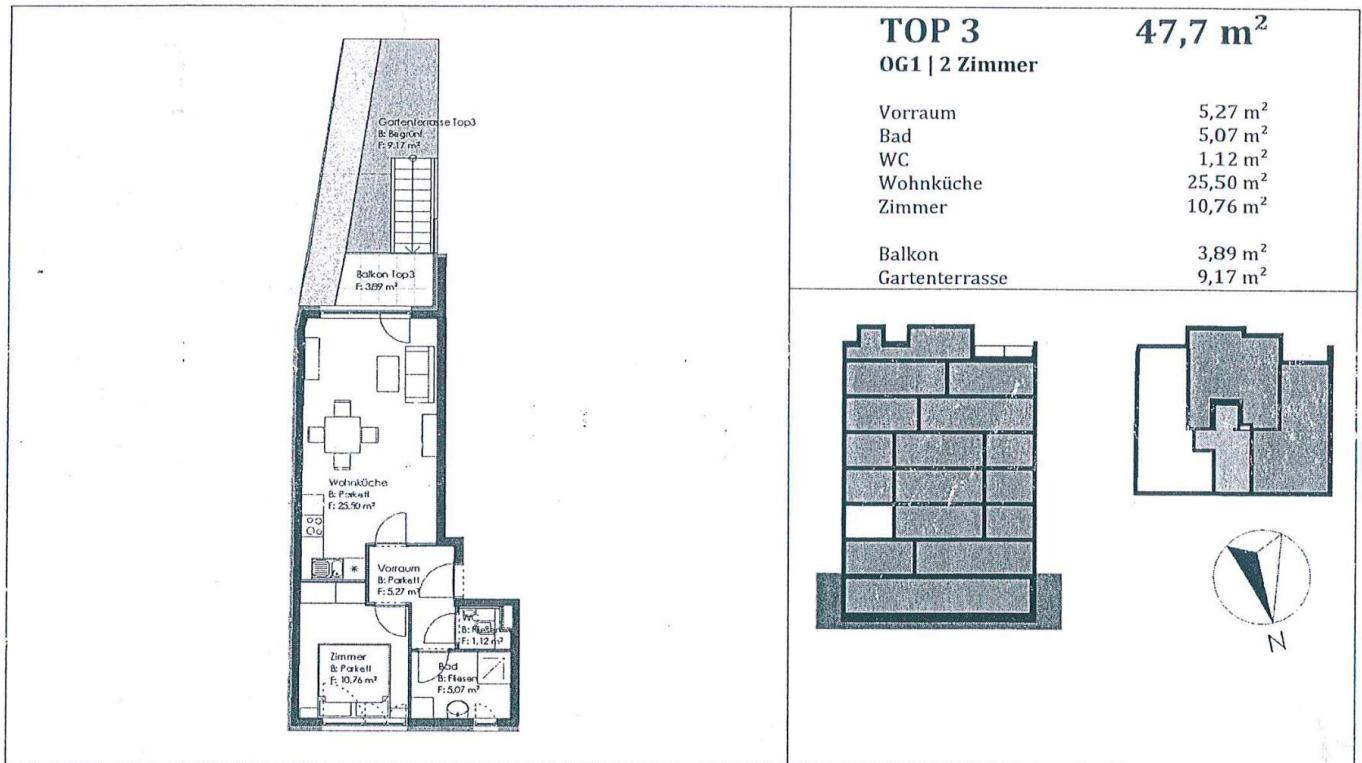












Objektbeschreibung

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 m² inklusive einem ca. 9 m² großen Garten und einem ungefähr 4 m² 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

- Vorräum (5,27 m²)
- Wohnküche mit Zugang zum Garten (25,5 m²)
- Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderschrank und Fernseher (10,76 m²)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken und **Waschmaschine mit Trocknerfunktion** (5,07 m²)
- WC (1,12 m²)
- Balkon (3,89 m²)
- Garten (9,17 m²)

Ausstattung

- Voll möbliert mit modernen, hochwertigen Möbeln

- 2 Fernseher (Wohnbereich und Schlafzimmer)
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Parkettboden**
- **LED-Beleuchtung** in der gesamten Wohnung
- Komplett 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
- **Straßenbahnenlinien 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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.