

## **Urbane 2-Zimmer-Gartenwohnung in 1160 Wien**



**Titelbild**

**Objektnummer: 1799/127**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

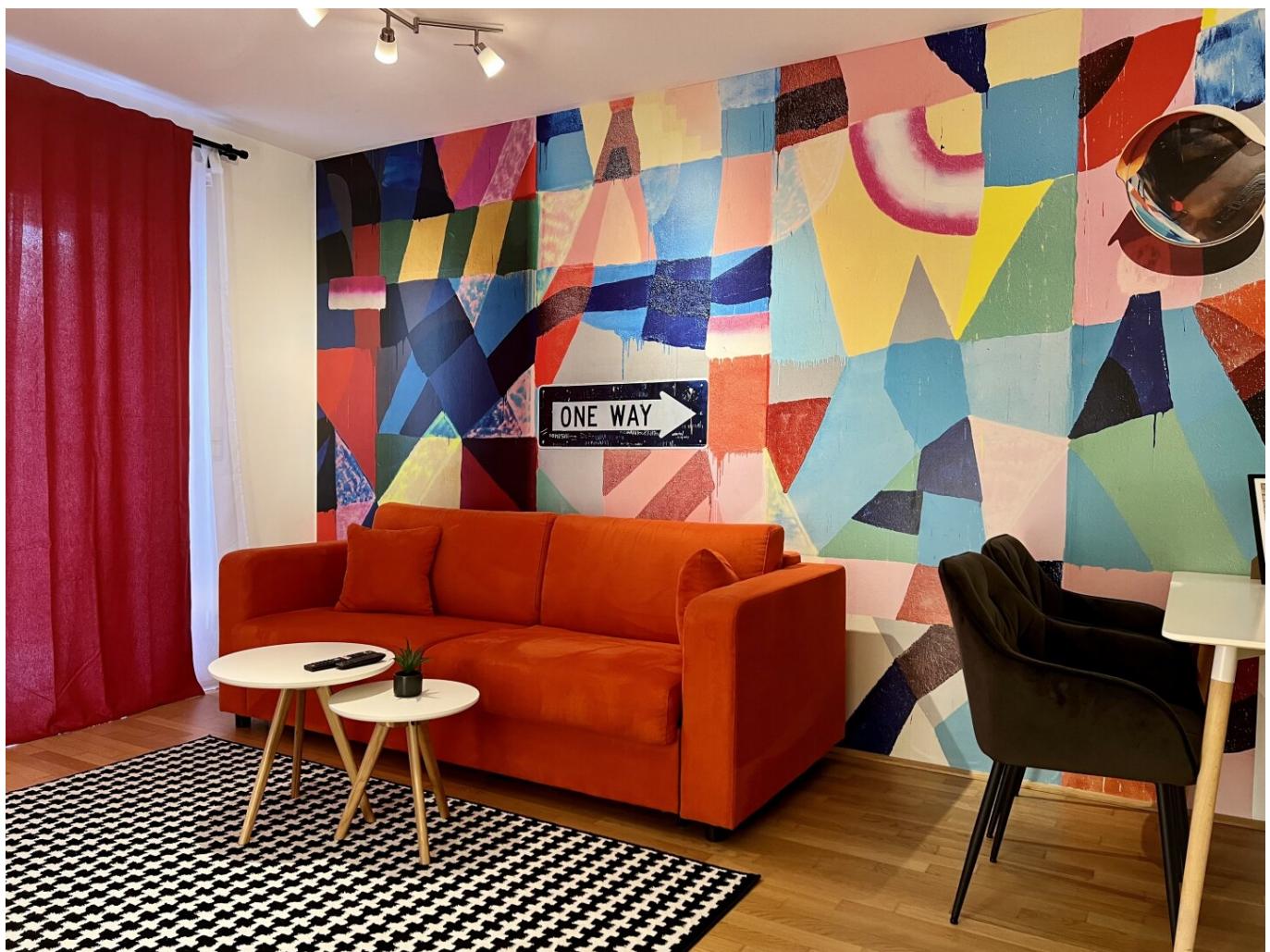
## Zahlen, Daten, Fakten

<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.

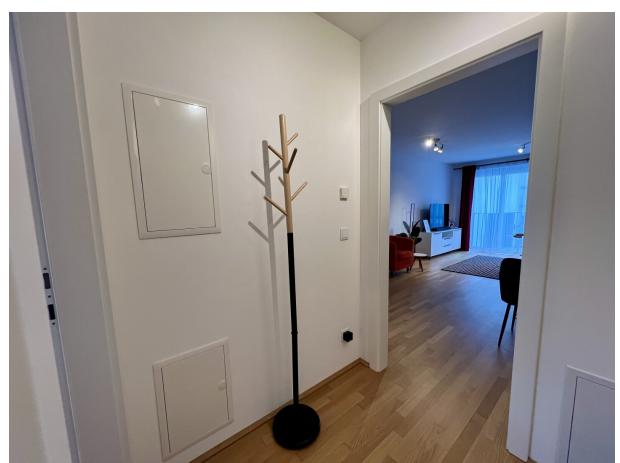
## Ihr Ansprechpartner





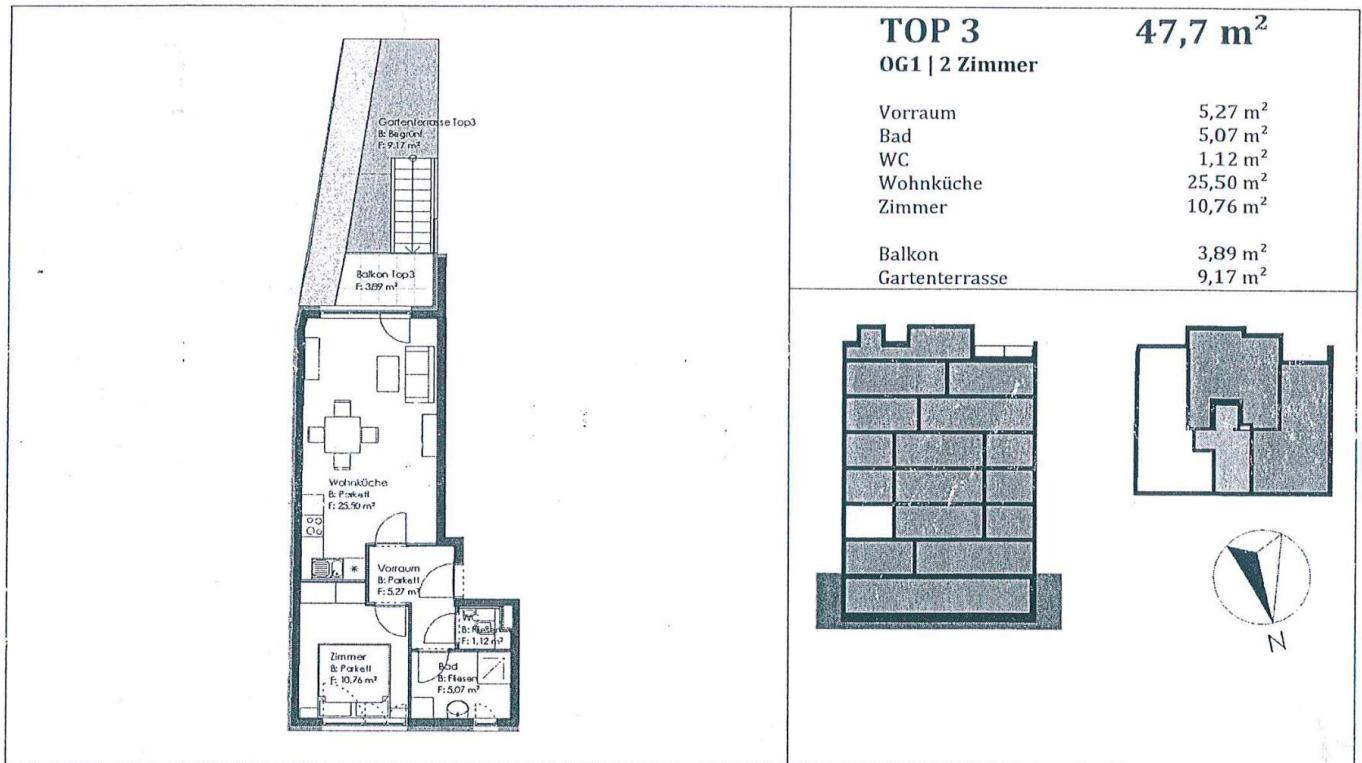












# Objektbeschreibung

## 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

- Vorräum (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
- 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.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [KLICKE HIER!](#)**  
– und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Die Wohnung ist aktuell vollständig möbliert. Die Möbel müssen **nicht zwingend mitgemietet** werden, wäre aber von Vorteil für Mieter und Vermieter. Eine teilweise oder vollständige Übernahme der Möblierung ist nach Absprache möglich.

### Unverbindliche Kostenübersicht:

Die angeführten Kosten für Heizung, Kaltwasser, Kanal und Warmwasser basieren auf den Abrechnungen des Vorjahres und dienen ausschließlich als **unverbindliche Richtwerte**. Die tatsächlichen Kosten können je nach persönlichem Verbrauch, Energiepreisentwicklung und Abrechnungsperiode abweichen. Eine Haftung für die tatsächliche Höhe der laufenden Kosten wird nicht übernommen.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **nicht als Doppelmakler agieren**.

Das **Bestellerprinzip** kommt zur Anwendung – das bedeutet, dass **keine Maklerprovision für Mieter:innen** anfällt (ausgenommen Suchaufträge).

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