

## **Entzückende Maisonette Wohnung in Ruhelage mit 2 Terrassen**



Aussicht von Terrasse

**Objektnummer: 11459**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pastinakweg
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.348,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.531,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,31 €
<b>USt.:</b>	18,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accentia Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

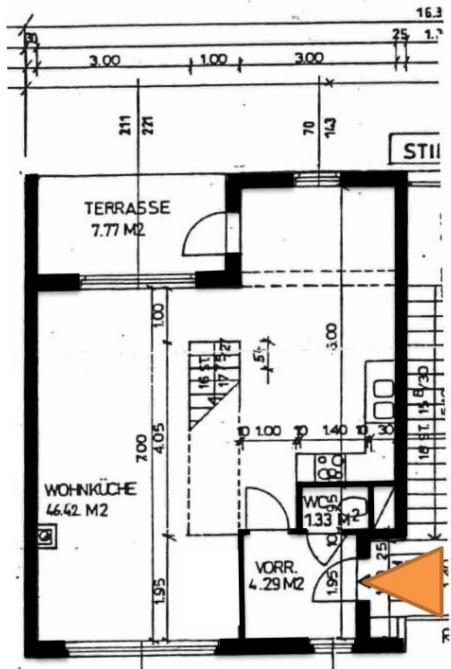




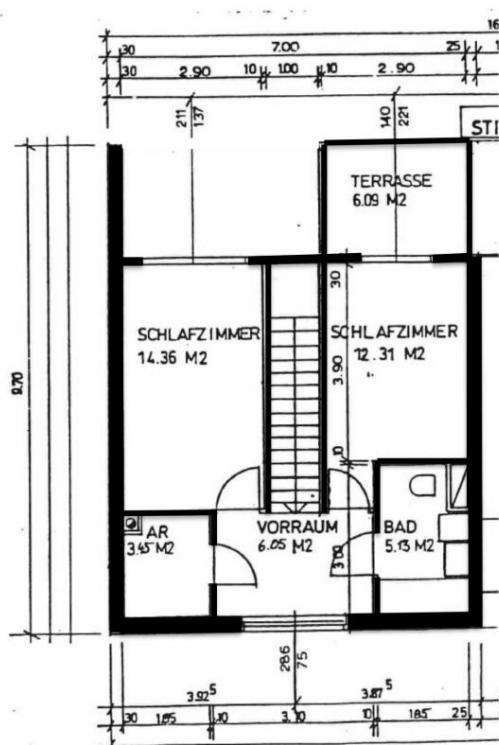




Untere Ebene



Obere Ebene



Untere Eben	
Vorzimmer	4,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche	46,42 m <sup>2</sup>
WC	1,33 m <sup>2</sup>
Obere Ebene	
Vorraum	6,05 m <sup>2</sup>
Schlafraum	14,36 m <sup>2</sup>
Schlafraum	12,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>93,34 m<sup>2</sup></b>
Terasse untere Ebene	7,77 m <sup>2</sup>
Terasse obere Ebene	6,09 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>13,86 m<sup>2</sup></b>

# Objektbeschreibung

Ein besonderes Wohnerlebnis bietet diese tolle Wohnung, welche sich in einer grünen, ruhigen Wohnanlage nur wenige Gehminuten vom Hirschstettner Badeteich entfernt befindet.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Stock und teilt sich auf zwei Wohnebenen auf.

Auf der unteren Ebene befindet sich der Vorraum, das WC und der geräumige Wohnraum mit offener Küche (wurde neu eingebaut).

Von dort hat man Ausgang auf die 7,77m<sup>2</sup> große, westlich ausgerichtete Terrasse.

Die Treppe in den zweiten Stock teilt den Wohnbereich auch optisch in Wohnbereich, Küche und Essbereich auf.

Auf der zweiten Ebene befinden sich die beiden Schlafzimmer. Eines der Zimmer hat auch eine Terrasse mit ca. 6,09 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit westlicher Ausrichtung.

Weiters ein Badezimmer (neu saniert) mit einem zweiten WC, sowie einen Abstellraum der bereits mit Regalen ausgestattet ist.

Die Wohnanlage bietet einen Fahrradraum, einen Mehrzweckraum, eine Waschküche und einen Kinderspielplatz.

Eine Garage wird für 95,- Euro (inkl. BK) vermietet.

Gesamtmiere Wohnung + Garage: 1.645,-

**Hinweis:** Die Küche und das Badezimmer wurden neu saniert. Die Fotos zeigen Symbolbilder bzw. wurden mithilfe von KI bearbeitet. Ausstattung und Design entsprechen weitgehend der tatsächlich ausgeführten Variante.

Fotos der fertig eingebauten Küche und des Badezimmers folgen in Kürze.

**Lage und Umgebung:**

Fußläufig entfernt befindet sich ein Billa, ein Kindergarten und eine Volksschule.

In wenigen Gehminuten erreicht man den Badeteich Hirschstetten für Sparzergänge oder Schwimmvergnügen im Sommer.

Öffentlich ist man durch den Bus Linie 86A und 24A Richtung Kagraner Platz U1, sowie der Straßenbahn Linie 26 gut angebunden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentia Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap