

**Wohntraum mit Gartenterrasse in ruhiger, kleiner Anlage
nur 50m zum Badeteich!**



Garten/ Terrasse

Objektnummer: 11458

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalmusweg 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	29,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	753,64 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	109,09 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martina Schütz

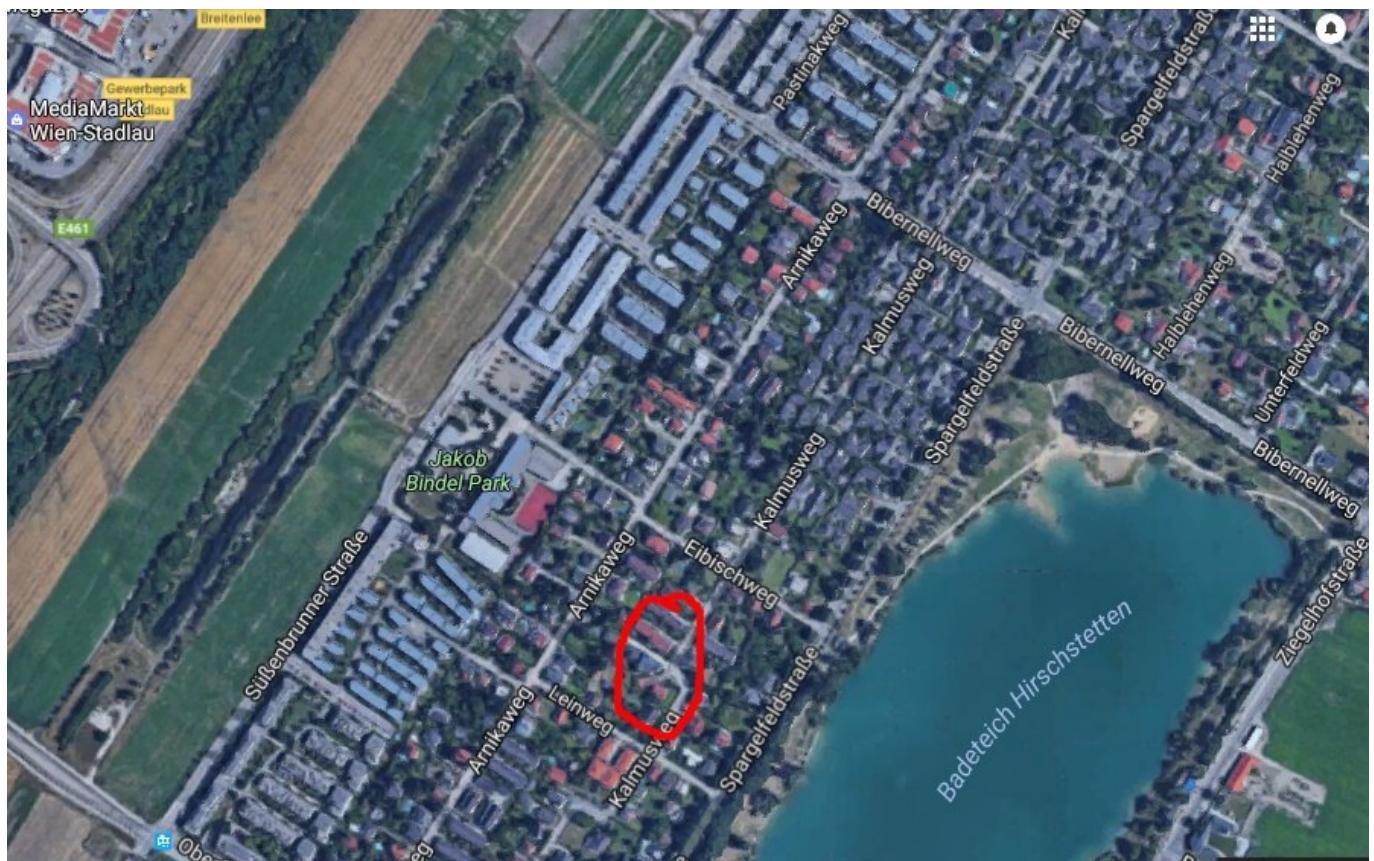
Accentta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3

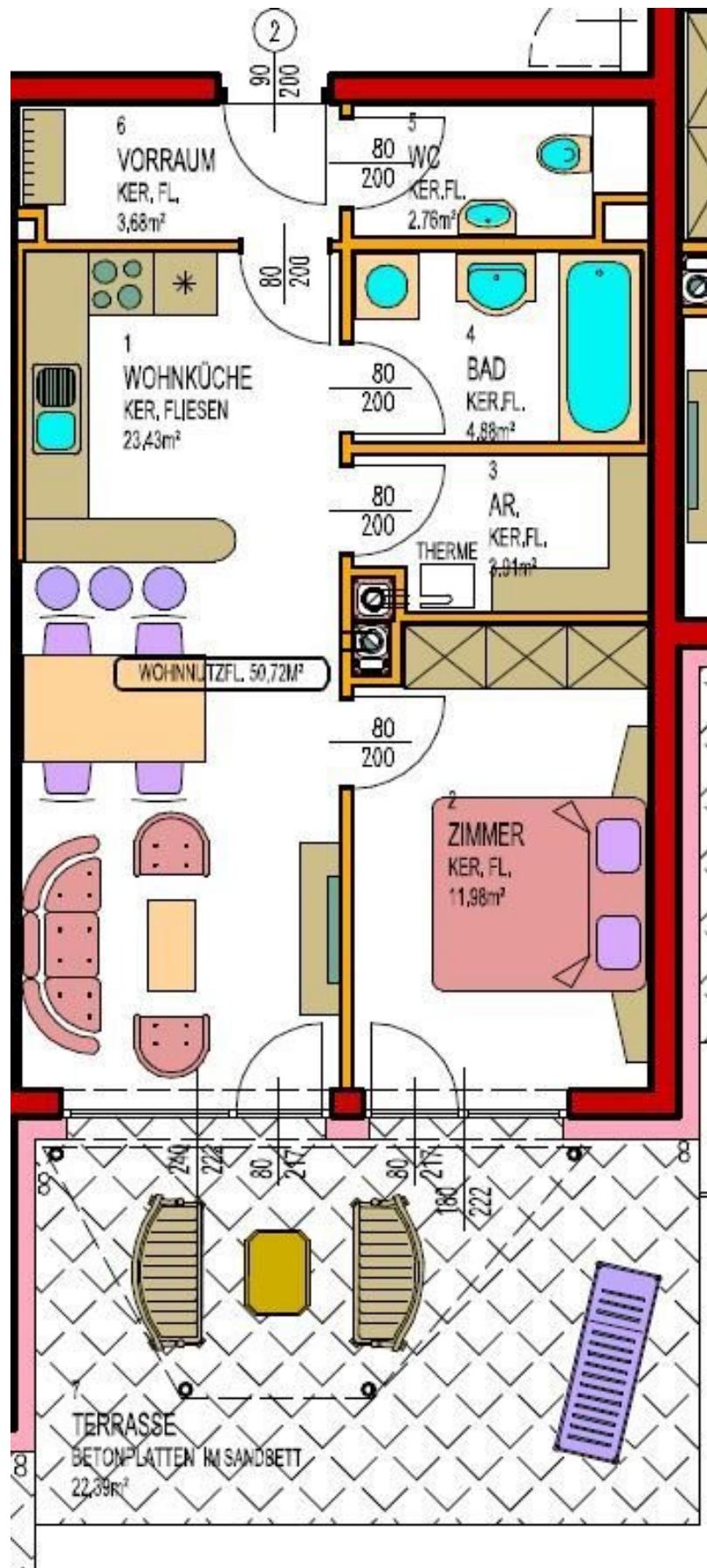












Objektbeschreibung

In einer herrlich ruhigen Wohngegend mit sehr guter öffentlicher Anbindung befindet sich diese helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 22,39 m² großer Garten-Terrasse.

Sie liegt in einem Neubau mit nur acht Wohneinheiten und bietet somit eine besonders private Wohnatmosphäre.

Im Gegensatz zu großen Wohnanlagen genießen Sie hier die Vorzüge einer kleinen, exklusiven Anlage mit angenehmer Nachbarschaft.

Die Wohnung überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener, moderner Einbauküche und direktem Zugang zur Garten-Terrasse. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Ausgang ins Freie. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Toilette befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen ein heller Feinsteinzeugboden mit Fußbodenheizung sowie große Fensterflächen, die für ein freundliches und helles Wohnambiente sorgen.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Darüber hinaus steht im Haus ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Lage und Umgebung:

Ruhig und dennoch zentral.

Nur ein paar Schritte entfernt befindet sich der Badeteich Hirschstetten. Ideal für Freizeit und zur Erholung und Badevergnügen im Sommer.

Herrlich ruhige Grünlage, trotzdem sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nur wenige Gehminuten zur Straßenbahn Linie 26 und Bus 86A mit Anbindung zur U1 und U2 und somit in ca. 25-30 Minuten im Stadtzentrum.

Umliegend befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der Gewerbepark Stadlau für mehr Einkaufsvergnügen sowie das nahe gelegene Donauzentrum.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung
www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m
Apotheke <775m
Klinik <775m
Krankenhaus <2.825m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <3.425m
Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung

Supermarkt <725m
Bäckerei <950m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Bank <825m
Geldautomat <825m
Post <1.175m
Polizei <825m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <1.450m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <1.375m
Autobahnanschluss <650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap