

**Wohnraum 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
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



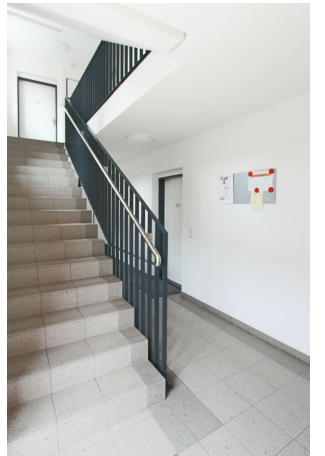
Martina Schütz

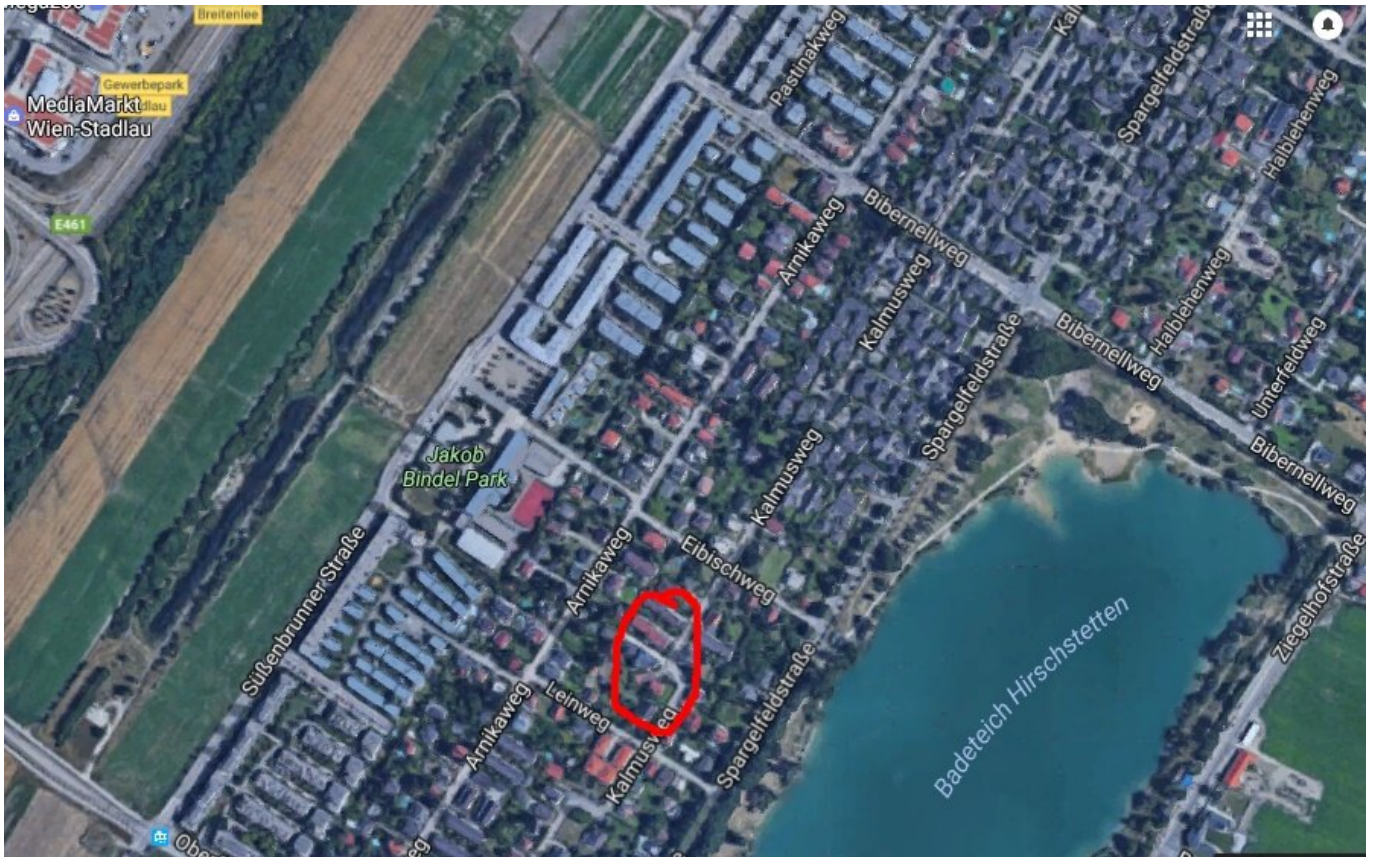
Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3













IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



WKO  

Martina Schütz
Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
Stellung im Unternehmen

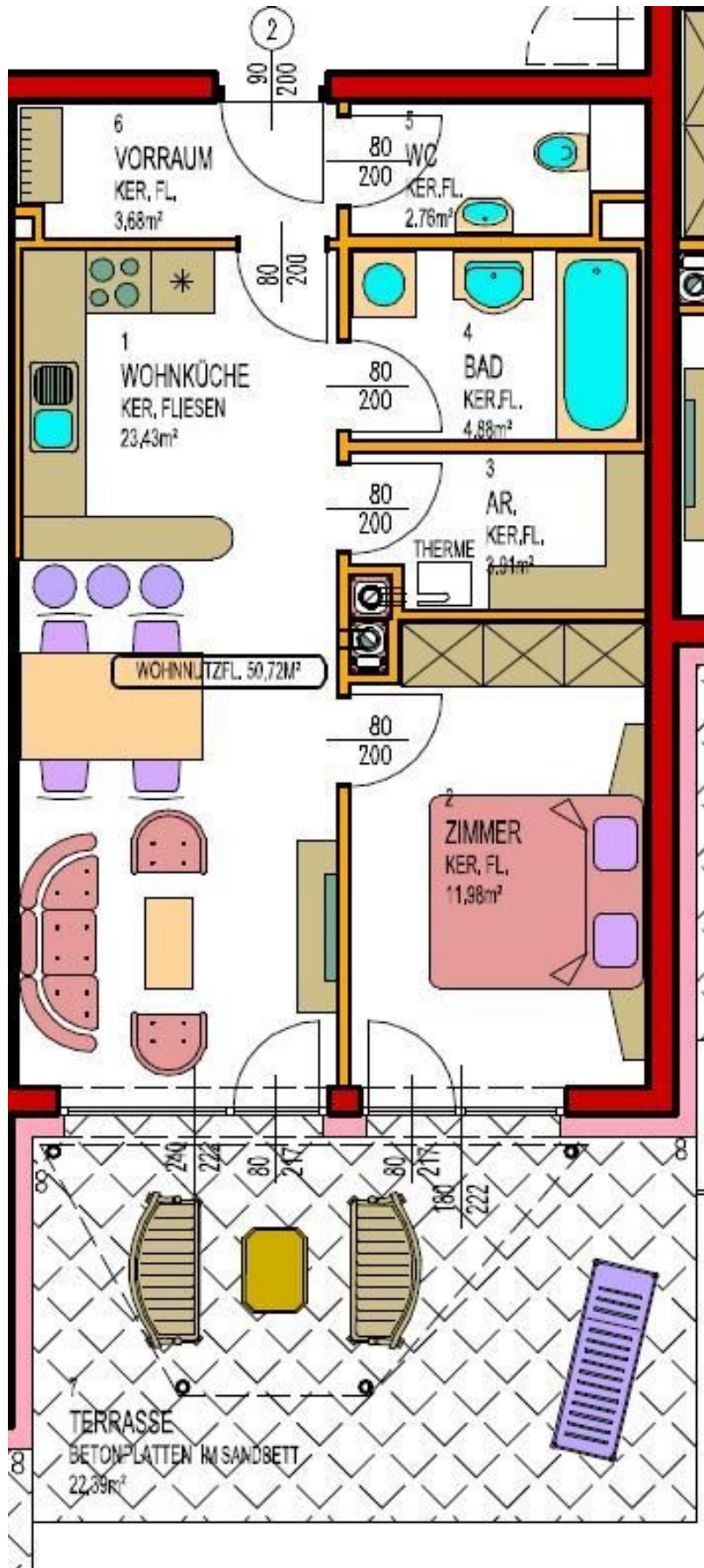
Wien
Standort

AT01011043
Treuhänder-Nummer

379995t
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027



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.

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

HINWEIS:

Der Vermieter setzt ein regelmäßiges monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens dem Dreifachen der Warmmiete voraus.

Bitte beachten Sie, dass zur Miete noch Kosten für Strom, Heizung und Kalt/Warmwasser hinzukommen.

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 möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap