

RUHIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTENBLICK IN 1170 WIEN



Objektnummer: 2284

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	892,10 €
Kaltmiete (netto)	737,00 €
Kaltmiete	892,10 €
Betriebskosten:	155,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ronald Rybin

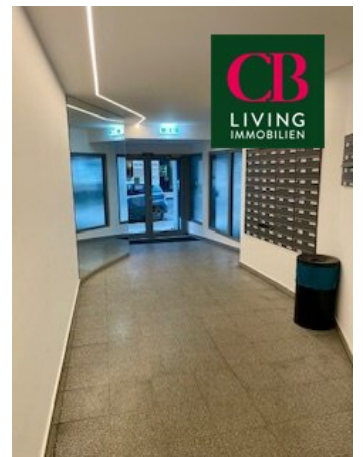
CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

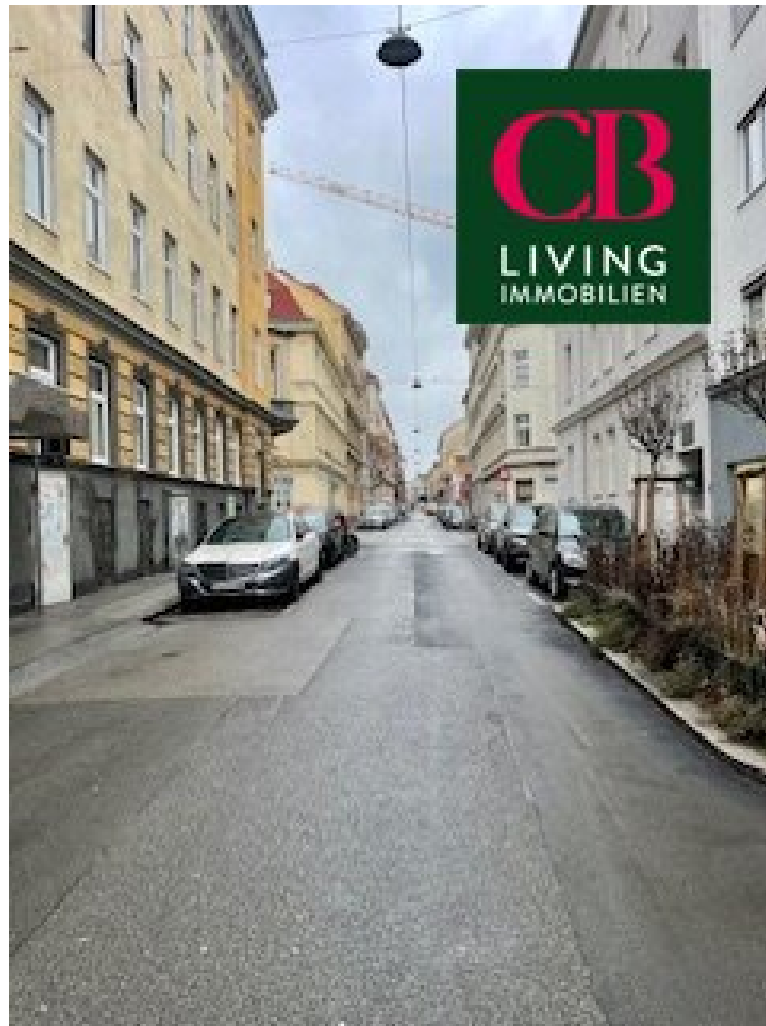
T +43 6767779090
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

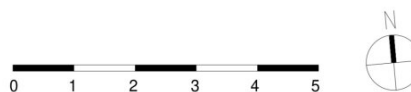
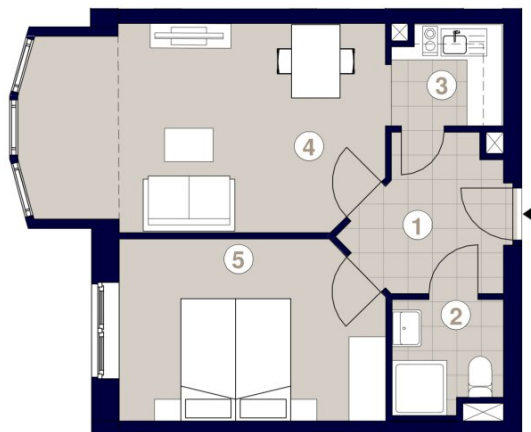
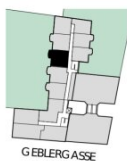
Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 2 | Top 10

Nutzfläche ca. 44,19 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

Übersicht



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr ruhig gelegene, hofseitige 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt im Innenhof und bietet einen angenehmen Blick in den begrünten Innengarten – ideal für alle, die eine entspannte und ruhige Wohnatmosphäre schätzen.

Die ca. 44,19 m² große Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, helle Räume und die ruhige Lage bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Laminatboden
- Außenjalousien
- Einbauküche (nicht neu) mit Geschirrspüler und Mikrowelle

- Blick in den Innengarten
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Waschküche im Haus
- Fahrradabstellraum
- Magenta-Anschluss im Haus
- Mitbenutzung des Gartens

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Bezirk Hernals, unweit des **Elterleinplatzes**, einem zentralen Knotenpunkt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und Nahversorgern.

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnhaltestelle „**Yppengasse**“ (**Linie 44**) in unmittelbarer Nähe
- Gute Erreichbarkeit des **Brunnenmarkts**

Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und Erholungsraum. Grünflächen sowie der Wienerwald sind schnell erreichbar und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

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

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap