

**Erstbezug nach Renovierung | TERRASSE &
EIGENGARTEN | Ruhelage | Tiefgarage Optional |
fußläufige Verbindung an den öffentlichen Verkehr**



Garten

Objektnummer: 16601

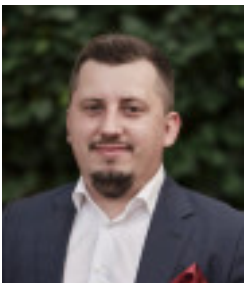
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,24 m ²
Nutzfläche:	74,41 m ²
Gesamtfläche:	74,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,19 m ²
Keller:	1,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	900,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

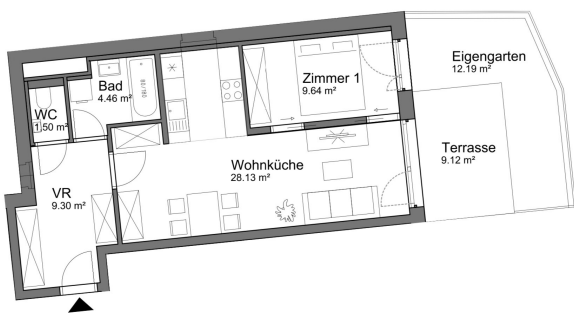
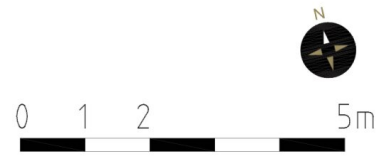
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

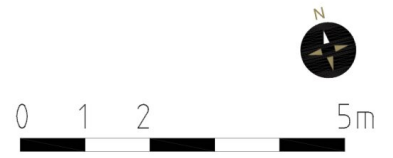
Ihr Ansprechpartner

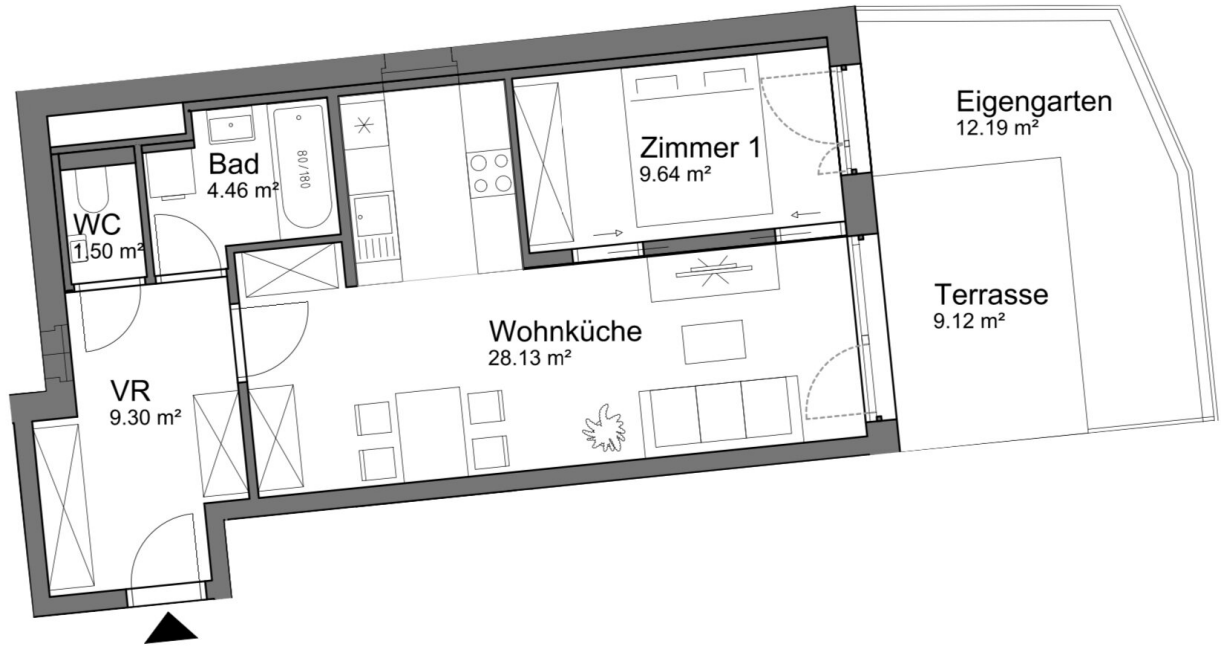


Alexandru Filimon









Objektbeschreibung

Gartenwohnung im 1220 Wien | Terrasse | Tiefgarage optional

Diese **ruhige Gartenwohnung** bietet einen **schönen Eigengarten mit Terrasse** – ideal für entspannte Abende, Familienzeit und Grillen im Freien.

Der **offen gestaltete Wohnbereich** mit Küche in einer separaten Nische sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Raumgefühl. Ein **separates Schlafzimmer mit direktem Gartenzugang** schafft eine ruhige Rückzugsoase. **Getrenntes WC und Badezimmer** bieten zusätzlichen Komfort.

Die Fotos im Inserat stammen aus dem Jahr 2021.

Folgende Punkte zeichnen diese Wohnung besonders aus:

- Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Barrierefreier Zugang
- Separates WC

Die Flächen der 2-Zimmer-Wohnung gliedern sich in:

- Vorzimmer ca. 9,30 m²
- Zimmer ca. 9,64 m²
- Wohnküche ca. 28,13 m²
- Badezimmer ca. 4,46 m²
- separate Toilette ca. 1,50 m²

Freifläche:

- Garten ca. 12,19 m²

- Terrasse ca. 9,12 m²

Zur Wohnung gehört außerdem **ein eigenes Kellerabteil 1,40 m²**

Tiefgaragenplatz optional: 90,- € inkl. MwSt.

Ausstattungsstandard:

Die Ausstattung der Wohnung zeichnet sich durch **hochwertige Materialien** aus:

-) **Fußbodenheizung**

-) **Barrierefreiheit**

-) **Autostellplatz**

-) **Außenrollos**

-) **voll ausgestattete Küche**

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 990,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 990,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 3.960,00 (4 BMM)

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap