

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung direkt am Wielandpark –  
mit Stellplatz und Grünblick!**



**Objektnummer: 1939/214865**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,75
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	819,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

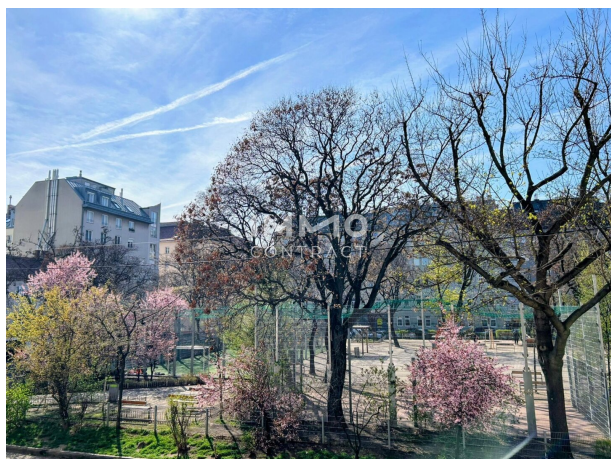


**Martin Melcher**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung im 10. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch einen Lebensstil, der modernen Komfort mit der Ruhe der Natur verbindet.

Mit einer großzügigen Fläche von 58 m<sup>2</sup> und zwei hellen, freundlichen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und zeichnet sich durch einen ansprechenden Grundriss sowie eine gepflegte Ausstattung aus. Das Herzstück Ihrer neuen Wohnung ist die moderne Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch einladend wirkt. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gemütliche Abende mit Freunden oder Familie verbringen. Die Wohnung kann sowohl möbliert bzw. teilmöbliert übernommen werden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Grünblick, den Sie von Ihrem Fenster aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens bei einer Tasse Kaffee den Blick ins Grüne schweifen lassen – ein wahrhaft entspannendes Erlebnis inmitten der Stadt.

Die Wohnung wird durch eine Etagenheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt und Ihnen ein behagliches Wohnklima bietet. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Stellplatz, der Ihnen die Parkplatzsuche in der Stadt erleichtert und Ihnen den Luxus bietet, einen Platz für Ihr Auto zu haben. Sämtliche Fenster verfügen über Außenrollos und teilweise 3-fach Verglasung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Zudem ist der Bahnhof in der Nähe, was Ihnen die Möglichkeit bietet, auch außerhalb Wiens zu reisen.

Die Lage dieser Wohnung ist für Familien perfekt geeignet. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden, von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu einem Einkaufszentrum – hier bleibt kein Wunsch offen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese gepflegte Wohnung in 1100 Wien wartet auf Sie. Bei einer Miete von 990,00 € + 100,00 € für den Stellplatz pro Monat ist dies eine hervorragende Chance, in eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens zu ziehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause aussehen könnte!

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap