

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Grünblick und Carport in Eichgraben



Objektnummer: 1858/10256

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	179,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,17
Gesamtmiete	967,00 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	895,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	72,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien















Objektbeschreibung

In attraktiver, zentraler Lage von Eichgraben wird diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung angeboten. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohnanlage in der Kuntnerstraße und liegt im 4. Stock ohne Lift. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Wohngefühl & Besonderheiten

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier großer Wert auf Wohnqualität gelegt wurde. Die Räume präsentieren sich hell, freundlich und großzügig geschnitten, wodurch ein besonders angenehmes Wohngefühl entsteht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick auf die umliegende Natur sowie den gepflegten Gemeinschaftsgarten.

Die Kombination aus ruhiger Lage, Grünblick und gleichzeitig zentraler Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Raumaufteilung im Detail

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser großzügige Raum bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und lädt sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein ein.

Die Küche ist harmonisch in den Wohnraum eingebunden und wurde kürzlich durch einen neuen Herd mit modernem Ceranfeld aufgewertet. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Loggia, die einen idyllischen Blick in den weitläufigen Gemeinschaftsgarten bietet – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die beiden Schlafzimmer sind getrennt voneinander begehbar, was eine optimale Nutzung – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – ermöglicht. Durch ihre ostseitige Ausrichtung sind sie besonders hell und bieten angenehme Lichtverhältnisse in den Morgenstunden.

Heizung & Energiekomfort

Ein besonderes Highlight stellt der neu installierte Pelletsofen mit moderner App-Steuerung dar. Dieser ermöglicht eine komfortable, effiziente und zeitgemäße Regulierung der Raumtemperatur und sorgt für wohlige Wärme. Die vorhandene Elektroheizung wird dadurch optimal ergänzt, sodass sowohl Flexibilität als auch Energieeffizienz gewährleistet sind.

Ausstattung & Allgemeinflächen

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Zusätzlich profitieren zukünftige Mieter von folgenden Annehmlichkeiten:

- Überdachter Stellplatz, der bequemes und witterungsgeschütztes Parken ermöglicht
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum
- Großzügiger, liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht

Lage & Infrastruktur

Die Lage in Eichgraben vereint zentrales Wohnen mit naturnahem Umfeld. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere infrastrukturelle Angebote – sind fußläufig bequem erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Öffentliche Anbindung:

Eine Park&Ride Anlage am Bahnhof-Eichgraben wurde vor einigen Jahren errichtet und ermöglicht vielen Pendlern den unkomplizierten Arbeitsweg.

Sonstige Informationen

Die Wohnung wird teilweise möbliert übergeben. Eine mögliche Übernahme des vorhandenen Inventars kann individuell mit der Eigentümerin vereinbart werden.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann ab sofort angemietet werden, wodurch ein kurzfristiger Einzug problemlos möglich ist.

Fazit

Diese Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Helligkeit und durchdachte

Raumaufteilung in Kombination mit einem wunderschönen Grünblick und zentraler Lage. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein ruhiges und komfortables Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap