

## 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Küche in ruhiger Lage



Titelbild

**Objektnummer: 1662/3144**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Gesamtmiete</b>	927,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	720,00 €
<b>Kaltmiete</b>	908,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,95 €
<b>USt.:</b>	18,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

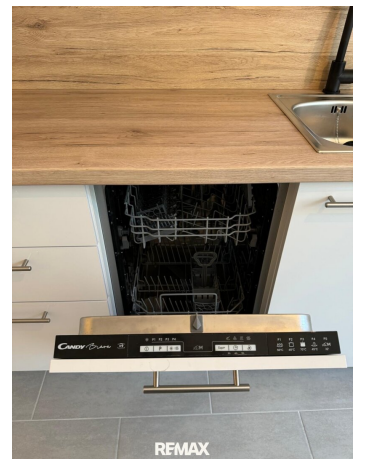
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

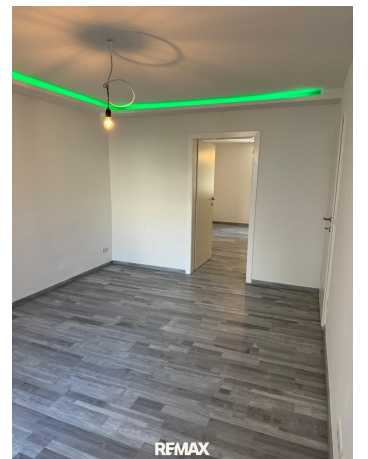
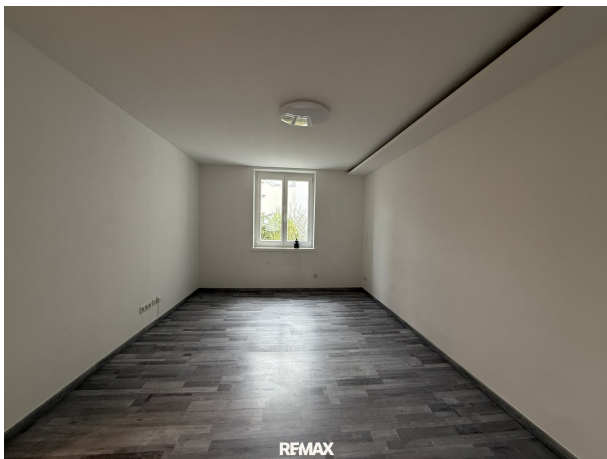


**Silvija Fijuljanin**

REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

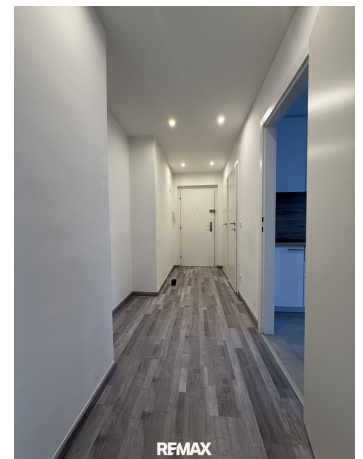




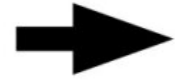
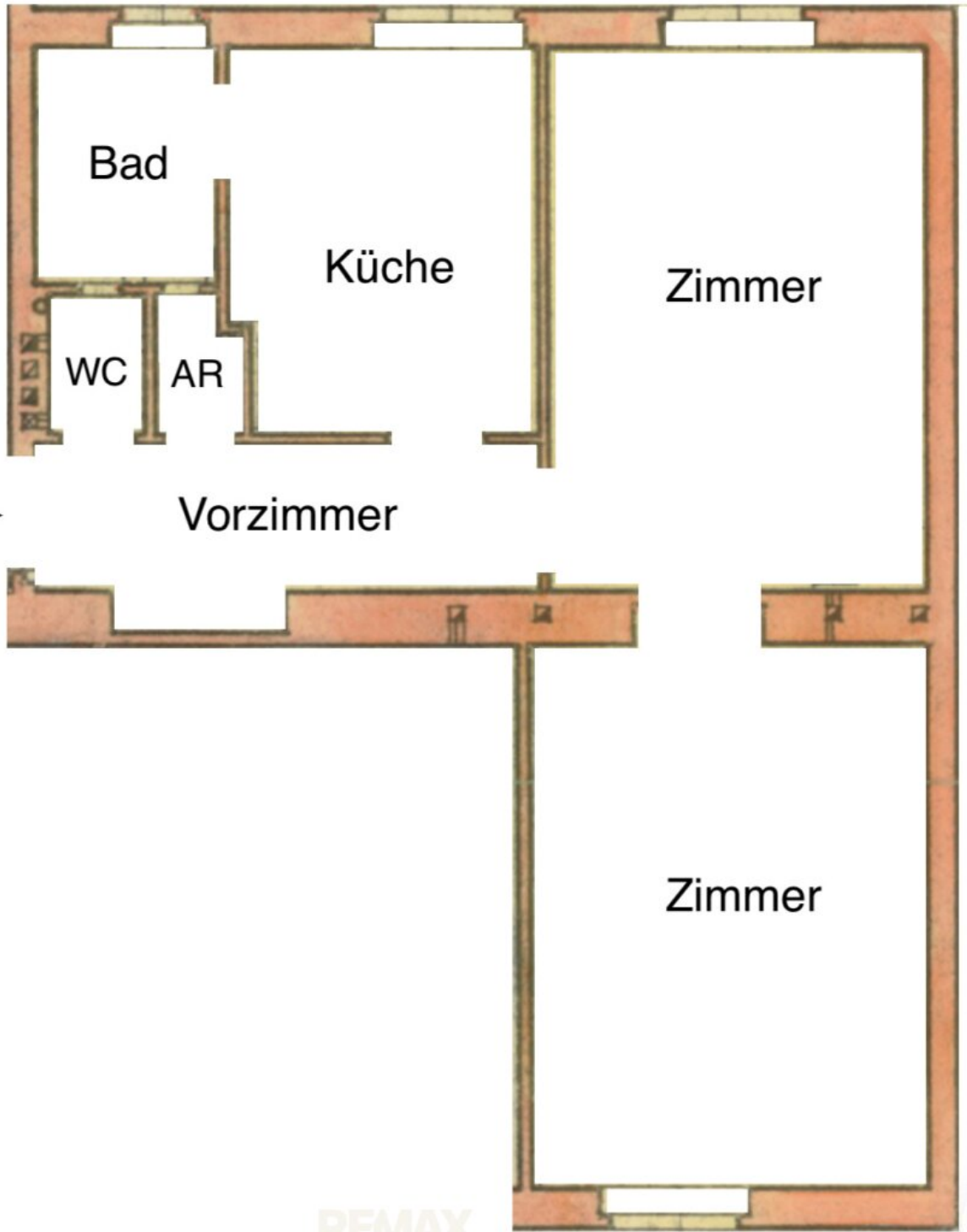












Skizze

REMAX

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen Räume, eine moderne neuwertige Küche sowie eine angenehm ruhige Lage mit Blick in den Innenhof.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Ideal für Singles oder Paare, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

### Highlights auf einen Blick

- moderne, neu eingebaute Küche inkl. Geräte
- großzügige und helle Räume
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- ruhige Innenhoflage
- gepflegtes Wohnhaus
- Kellerabteil vorhanden

### Raumaufteilung

- Vorzimmer

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

## **Ausstattung**

Die Wohnung verfügt über eine moderne, neu eingebaute Küche mit kompletter Geräteausstattung (Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Mikrowelle).

Die Wohnräume sind mit einem pflegeleichten Boden ausgestattet und wirken durch ihre Größe und gute Belichtung besonders freundlich. Das Badezimmer ist zeitgemäß verfliesen und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit viel Grün und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur **Shopping City Süd (SCS)** – eines der größten Einkaufszentren Österreichs. Dieses bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants sowie Freizeitmöglichkeiten und ist sowohl mit dem Auto als auch öffentlich in kurzer Zeit erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut:

- die **U6-Station Siebenhirten** ist in ca. 10–12 Minuten fußläufig erreichbar
- Anschluss an die **Badner Bahn (WLB) Richtung Wien Zentrum** und Baden
- Buslinien in Gehweite
- gute Erreichbarkeit weiterer Bahnverbindungen im Umfeld

Damit ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch das südliche Umland gut erreichbar.

### **Verkehrsanbindung**

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend:

- rasche Anbindung an die **A2 Südautobahn**
- kurze Fahrzeit zur Shopping City Süd (SCS)
- gute Erreichbarkeit von Wien und dem südlichen Niederösterreich

### **Umgebung & Wohnqualität**

Die ruhige Lage sowie der begrünte Gemeinschaftshof des Hauses tragen zu einer angenehmen und entspannten Wohnatmosphäre bei. Hier findet man einen ruhigen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

Gleichzeitig profitiert man von der sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung, wodurch sich die Wohnung ideal für den Alltag eignet.

**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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap