

**charmante Wohnung mit Einfamilienhaus Charakter!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11318**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenzersdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.869,43 €
Kaltmiete	1.979,04 €
Betriebskosten:	109,61 €
USt.:	10,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.












  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder


**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

**379995t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**

  
Wirtschaftskammer Österreich





## Objektbeschreibung

In familienfreundlicher Umgebung gelangt eine Wohnung mit Einfamilienhaus-Charakter zur langfristigen Vermietung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus und bietet hochwertigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Auf der unteren Etage erwartet Sie ein großzügiges Zimmer mit angrenzendem Badezimmer sowie direktem Zugang zur ca. 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die in einen weitläufigen Innenhof übergeht. Dieser schöne Hof steht ausschließlich den Mietern und Nachbarn zur Verfügung und bietet Kindern eine ideale Spielfläche.

Die obere Etage überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, in dessen Mittelpunkt die offene Küche als Herzstück des Raumes fungiert. Von hier aus gelangen Sie auf eine zweite, rund 33 m<sup>2</sup> große Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer – eines davon mit praktischem Schrankraum – sowie ein weiteres Badezimmer und eine separate Toilette.

### Highlights dieses Objekts:

- zwei Badezimmer und zwei WCs
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- großzügiger Wohnbereich
- zwei Terrassen (ca. 15 m<sup>2</sup> + 33 m<sup>2</sup>)
- gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof
- und vieles mehr ...

### Lage und Umgebung:

Das Objekt liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend am Fuße des Bisamberg – ideal für Spaziergänge, Radtouren und zum Genießen des traditionellen Wiener Weinviertels. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung profitieren Sie von der Nähe zur Stadt und gleichzeitig von der Erholung in der Natur.

Die Privatschule DeLaSalle Strebersdorf ist lediglich 50 Meter entfernt, die Hochschule KPH Wien/Niederösterreich ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die Schnellbahnstation *Strebersdorf* ist in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie in rund 20 Minuten ins Stadtzentrum. Auch die Buslinie 32A sowie die Straßenbahnlinie 26 befinden sich in Gegend.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap