

## Stadtleben trifft Ruhelage – Wohnen direkt am Botanischen Garten



**Objektnummer: 26867**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pettenkofengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.635,45 €
Kaltmiete	1.635,45 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benedikt Wawra**

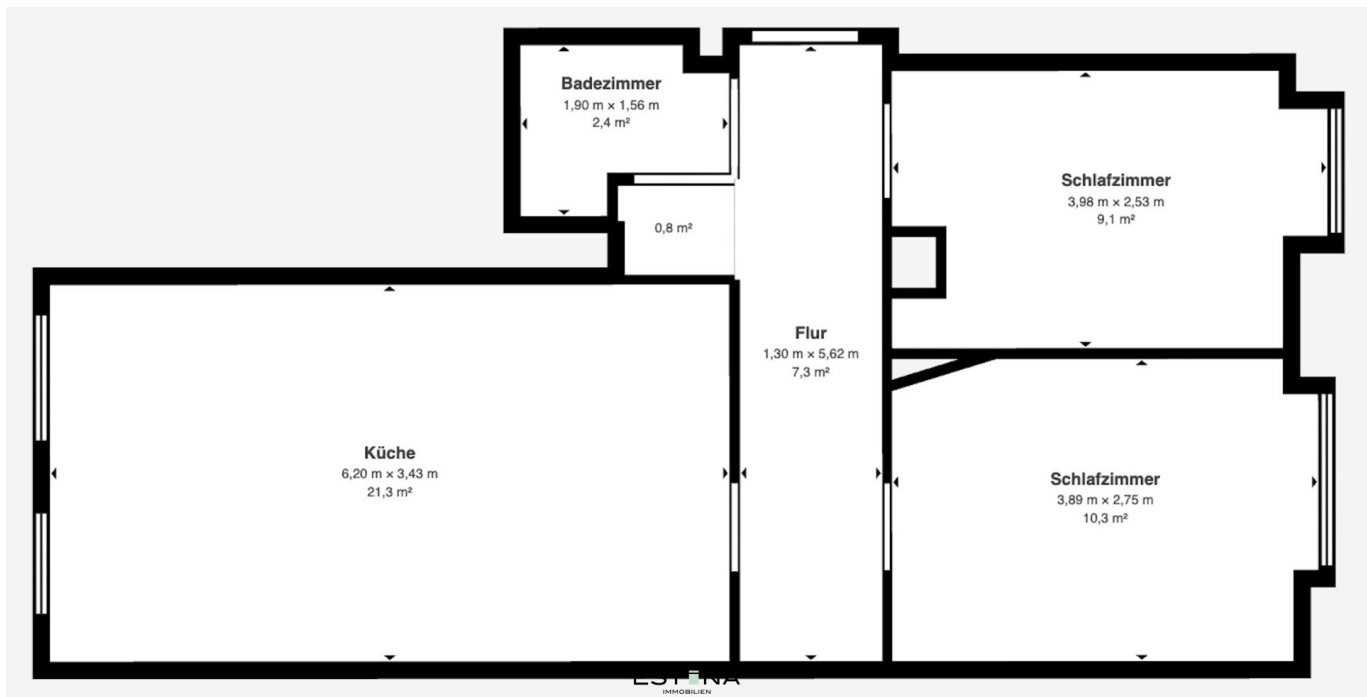
ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese **voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung** in der Pettenkofengasse im 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** mit zwei gleich großen Schlafzimmern und einer gemütlichen Wohnküche. Die **hervorragende Lage** direkt neben dem **Botanischen Garten** sowie die Nähe zum **Schloss Belvedere, Schwarzenbergplatz** und **Hauptbahnhof** bieten eine ideale Kombination aus Natur, urbanem Leben und **perfekter Verkehrsanbindung**.

### Raumaufteilung:

- großes Vorzimmer
- gemütliches Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Einbauküche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette

### Lage und Infrastruktur:

Die Pettenkofengasse 1 im 3. Bezirk (Landstraße) liegt in einer ruhigen Seitengasse und bietet gleichzeitig eine sehr zentrale Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Nähe zum Bahnhof Wien Rennweg sorgt für optimale Verkehrsanbindung (S-Bahn inkl. Direktverbindung zum Flughafen, Straßenbahn und Bus), zudem sind Wien Mitte und der Hauptbahnhof schnell erreichbar. Die Umgebung punktet mit hoher Lebensqualität: Der Schloss Belvedere-Garten, der Schweizergarten sowie der Stadtpark liegen in angenehmer Gehdistanz und bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und hervorragender Anbindung ideal verbindet.

### Kosten:

Miete: € 1.799,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 5.397,00

### Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte

an Herr **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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