

## **Wohnen im Grünen – Moderne Gartenwohnung nahe Böhmischen Prater**



**Objektnummer: 7485/279**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Männertreugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.398,00 €
Kaltmiete (netto)	1.103,95 €
Kaltmiete	1.270,90 €
Betriebskosten:	166,95 €
USt.:	127,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Grünen – Moderne Gartenwohnung nahe Böhmischem Prater und Laaer Wald**

Diese attraktive Neubauwohnung vereint **ruhiges Wohnen im Grünen** mit urbaner Nähe und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung**.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Wohnhauses im 10. Bezirk – in unmittelbarer Nähe zum Laaer Wald und dem Böhmischem Prater. Dieses Naherholungsgebiet bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung direkt vor der Haustüre.

Auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept:

Vom geräumigen Vorraum aus gelangen Sie zentral in alle Bereiche der Wohnung. Das **Herzstück bildet das helle Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den kleinen, privaten Garten** – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die **moderne, voll ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsort als auch als Arbeitszimmer genutzt werden können.

**Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Waschmaschine** ausgestattet. Das WC ist separat begehbar und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Autoabstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und rundet dieses attraktive Angebot ab. Dieser kann optional um EUR 120,- gemietet werden.

Die Wohnung wird möbliert übergeben und eignet sich ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause in ruhiger, grüner Lage suchen.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in der Männertreugasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch eine **angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur**.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald sowie zum Böhmischem

Prater. Dieses weitläufige Naherholungsgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten im Grünen – und das nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt.

Die öffentliche Anbindung ist gut: In kurzer Distanz befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine rasche Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ermöglichen. Auch die U-Bahn ist gut erreichbar und sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Damit ist eine sehr gute Nahversorgung gewährleistet.

Auch Familien profitieren von der Lage: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Umkreis und machen den Standort besonders lebenswert.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus urbanem Komfort und unmittelbarer Nähe zur Natur – ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung schätzen.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m

Post <1.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap