

Ruhige 2-Zimmer-Gartenwohnung in grüner Lage nahe Dornbach



Objektnummer: 7248/152

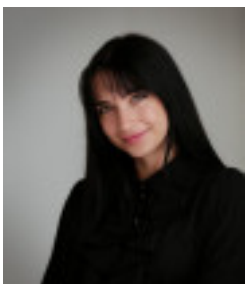
Eine Immobilie von TAFIDA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,09 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	1.039,63 €
Kaltmiete (netto)	807,00 €
Kaltmiete	945,12 €
Betriebskosten:	138,12 €
USt.:	94,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nesrin Helal

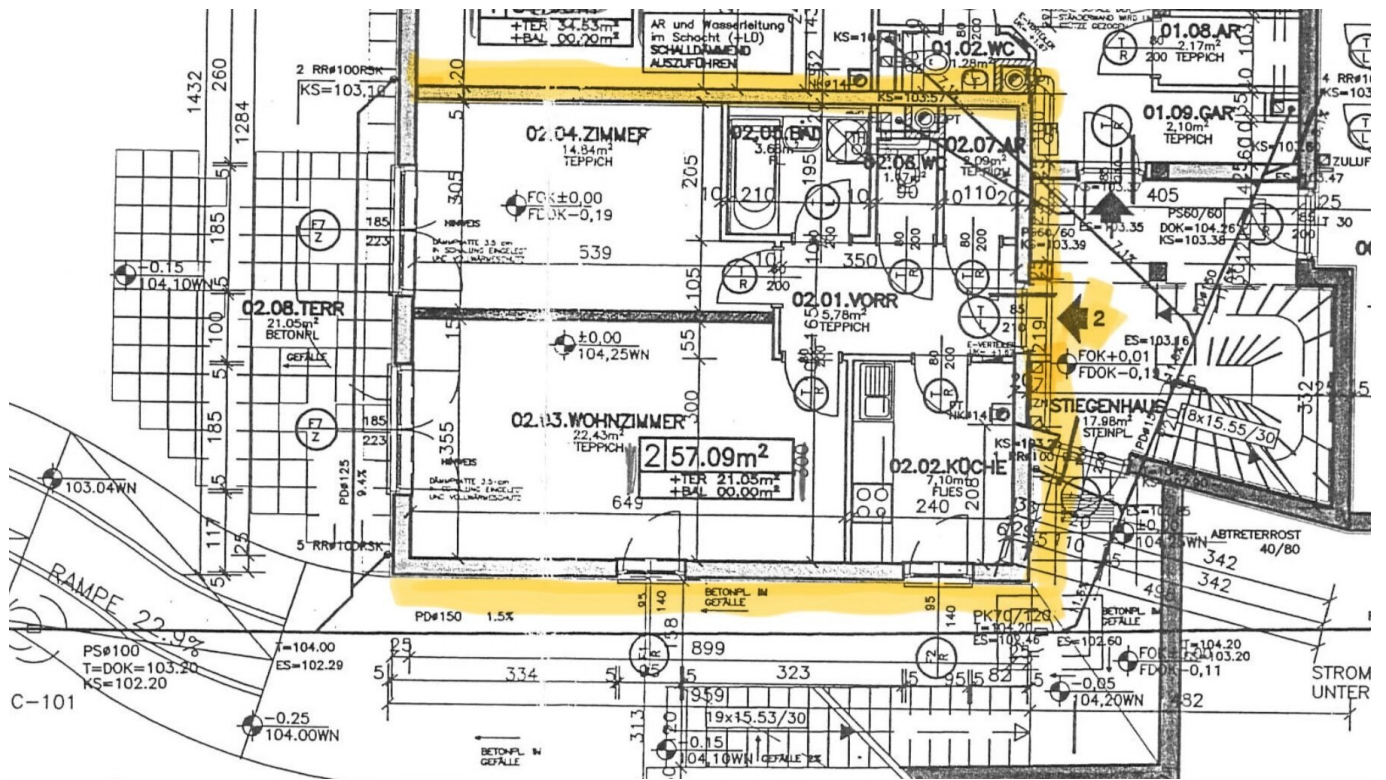
TAFIDA Immobilien
Lindenbauergasse 50











Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Gartenwohnung in grüner Lage nahe Dornbach

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte **2-Zimmer-Gartenwohnung** mit **ca. 57 m² Wohnfläche** in besonders ruhiger Grünlage in 1160 Wien/Ottakring, nahe **Dornbach** und unweit des **Wilhelminenbergs**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Lage im Grünen, den schönen Ausblick in den Garten sowie den direkten Zugang zum **südseitigen Außenbereich**. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zum Garten, wodurch ein helles, offenes Wohngefühl mit viel Bezug zur Natur entsteht.

Die Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC, einen Vorraum sowie praktischen Stauraum. Der Gartenbereich bietet Platz zum Entspannen, Arbeiten im Freien oder gemütlichen Verweilen.

Die Umgebung eignet sich ideal für alle, die ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Naherholung, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten befinden sich praktisch vor der Haustür, während die öffentlichen Verkehrsmittel in kurzer Gehdistanz erreichbar sind und eine rasche Verbindung Richtung Innenstadt ermöglichen.

Ein zusätzlicher Zugang von der oberen Straßenseite sorgt außerdem für eine besonders praktische Erreichbarkeit der Wohnung.

Highlights:

- ca. 57 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- südseitiger Gartenbereich
- Gartenzugang von beiden Zimmern
- ruhige Grünlage nahe Dornbach

- separate Küche
- Bad mit Badewanne und WM-Anschluss
- getrenntes WC
- Kellerabteil
- gute öffentliche Anbindung

Die Räume sind gut geschnitten und vielseitig möblierbar – ideal für Singles oder Paare.

Gesamtmiete: € 1.039,63 inkl. BK & USt.

(Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten sind in der Miete **nicht inkludiert** und werden je nach Verbrauch abgerechnet.)

Einmalige Kosten:

Kaution: € 3.150,-

Das angebotene Objekt ist sofort verfügbar und wird auf **5 Jahre befristet** vermietet.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine **Anfrage über das Kontaktformular oder per E-Mail**.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap