

## Sonnige Gartenwohnung in herrlicher Ruhelage!



Wohnbereich

**Objektnummer: 11513**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dahliengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m <sup>2</sup>
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.240,04 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.226,40 €
Betriebskosten:	136,40 €
USt.:	13,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien












  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name


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

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01011043**      **379995t**  
Treuhanden-Nummer      Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**

  
Wirtschaftskammer Österreich



## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Gartenwohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus in einer absolut ruhigen Wohngegend und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihren ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit moderner, offen gestalteter Küche sowie direkten Zugang zur ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Von dort gelangen Sie in den privaten Eigengarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Einbauküche ist vollständig mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Das moderne Badezimmer bietet eine großzügige Walk-in-Dusche, einen stilvollen Waschtisch sowie ein WC.

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, ein allgemeiner Fahrradraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Zusätzlich zur monatlichen Miete wird ein **Akonto für Heizung und Warmwasser in Höhe von derzeit € 176,64 verrechnet.**

Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

### Lage und Umgebung:

Die U1-Station Leopoldau ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend, die überwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt ist und ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe entlang der Gerasdorfer Straße.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <750m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap