

Luxuriöse Gartenwohnung mit über 500 m² Eigengarten in absoluter Toplage im 19. Bezirk. 2 Stellplätze inklusive!



Garten

Objektnummer: 6653/966

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2016 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 155,54 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 504,81 m ² |
| Keller: | 7,92 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 37,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 4.250,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 3.414,24 € |
| Kaltmiete | 3.860,64 € |
| Betriebskosten: | 446,40 € |
| USt.: | 389,36 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

















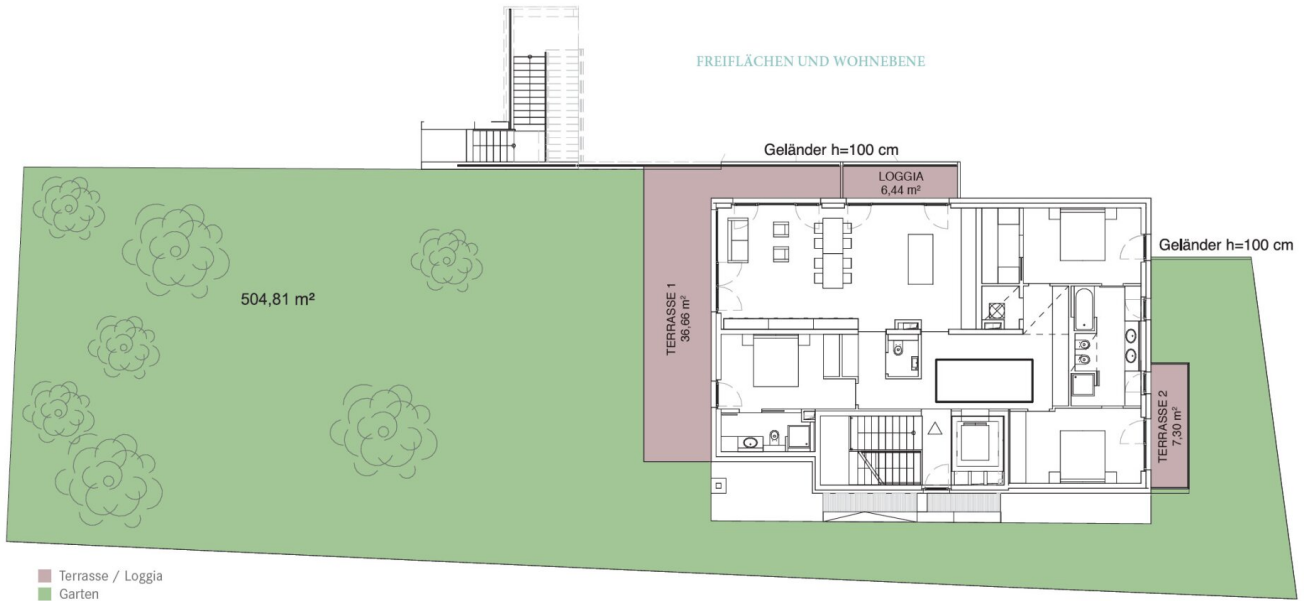








FREIFLÄCHEN UND WOHNEBENE





- Parkett
 - Feinsteinzeug
 - Terrasse / Loggia
 - Garten
 - Nebenfläche
- RH: ca. 2,60 m



M 1:100

Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung gelangt diese außergewöhnliche Gartenwohnung in der Langackergasse**, einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die rund **155 m² große, barrierefrei erreichbare Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte **Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie großzügige Freiflächen** und bietet höchsten Wohnkomfort in **absoluter Ruhelage**.

Das **Herzstück der Wohnung bildet die rund 50 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche** mit offenem Grundriss und **direktem Zugang zur Terrasse sowie zur Loggia**. Die **großzügige Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohnambiente** und bietet ausreichend Platz für einen **weitläufigen Wohn- und Essbereich**.

Insgesamt stehen **drei separat begehbbare Schlafzimmer** zur Verfügung. Das **gartenseitig gelegene Schlafzimmer** verfügt über ein eigenes En Suite - Badezimmer. Die **beiden weiteren Zimmer sind ebenfalls großzügig dimensioniert** und werden durch ein **hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette** ergänzt. Ein **separates Gäste-WC, ein praktischer Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss** sowie ein **großzügiger Schrankraum** runden das **durchdachte Raumkonzept** ab.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der rund **505 m² große Eigengarten**, der gemeinsam mit den rund **50 m² großen Terrassen- und Loggiaflächen** ein **außergewöhnliches Maß an Freiraum** bietet. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ausreichend Platz für Kinder zum Spielen – diese Außenflächen lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung ist sowohl über das **allgemeine Stiegenhaus als auch über einen direkten Liftzugang** erreichbar und somit **vollständig barrierefrei**. **Zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein großzügiges Kellerabteil** sind **bereits im Mietpreis inkludiert** und bieten zusätzlichen Komfort.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile
- Schlafzimmer mit En- Suite Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Schlafzimmer mit Schrankraum

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette
- Abstellraum mit WMA
- Gästetoilette
- Terrassen
- Loggia
- Garten
- Kellerabteil
- 2 Stellplätze

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap