

**8 Minuten zur U2 - Gartenwohnung - möbliert - sonnige
Terrasse - absolute Ruhelage - Lobau ums Eck**



Objektnummer: 8606

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,60 m ²
Nutzfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	78,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.670,00 €
Kaltmiete (netto)	1.518,18 €
Kaltmiete	1.518,18 €
USt.:	151,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf









Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung in Aspern ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Genießen Sie sonnige Stunden auf der eigenen Terrasse mit direktem Zugang zum liebevoll gepflegten Privatgarten, ein grünes Rückzugsparadies inklusive Hochbeet und gemütlichem Gartenhäuschen. Die helle Wohnküche und das großzügige Wohnzimmer schaffen einen einladenden Raum für Begegnung und Gemeinschaft, während die ruhigen Schlafräume Geborgenheit und Erholung schenken. Das gepflegte Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. In nur 5 Minuten erreichen Sie fußläufig den Autobus, der Sie bequem mit der U2 und damit der ganzen Stadt verbindet.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Nutzfläche gesamt: ca. 154 m²
- Wohnfläche: ca. 76,6 m²
- Terrasse und Garten: ca. 78 m²
- Vorraum & Flur
- Wohnzimmer
- separate Küche
- 3 Zimmer
- Schrankraum & Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

- private Terrasse mit Sonnenschutz
- eigener Garten mit Hochbeet und Gartenhäuschen

Lage

Ruhig gelegen im grünen Herzen der Donaustadt, bietet diese Wohnlage Erholung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit. Spazierwege, Spielplätze und weitläufige Grünflächen liegen fast vor der Tür, ideal für Freizeit und Entspannung. Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel und rasch erreichbar.

öffentliche Verkehrsmittel

90m zum **Autobus 97A** – "Reglergasse"

400m zur **Autobus 97A** – "an den alten Schanzen"

8 Minuten mit dem **Autobus 95A** zur **U-Bahn U2** – Station „Hausfeldstraße“

Schnelle Anbindung an die A23/S2 mit dem Auto

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.