

## Schöne 2 Zimmer Wohnung mit Gemeinschaftsgarten



**Objektnummer: 6274/407**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,05
Gesamtmiete	804,88 €
Kaltmiete (netto)	590,00 €
Kaltmiete	731,71 €
Betriebskosten:	141,71 €
USt.:	73,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Benigni Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







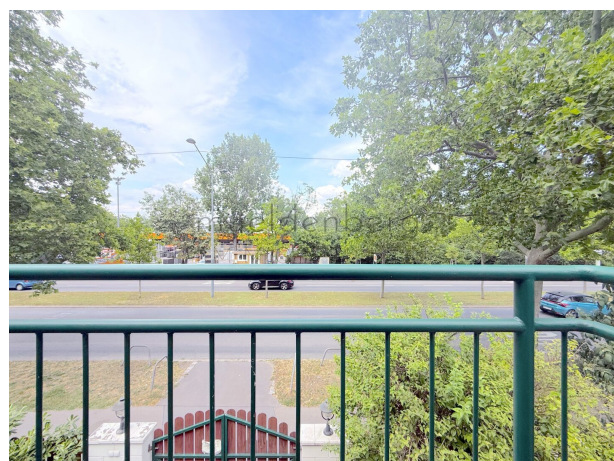








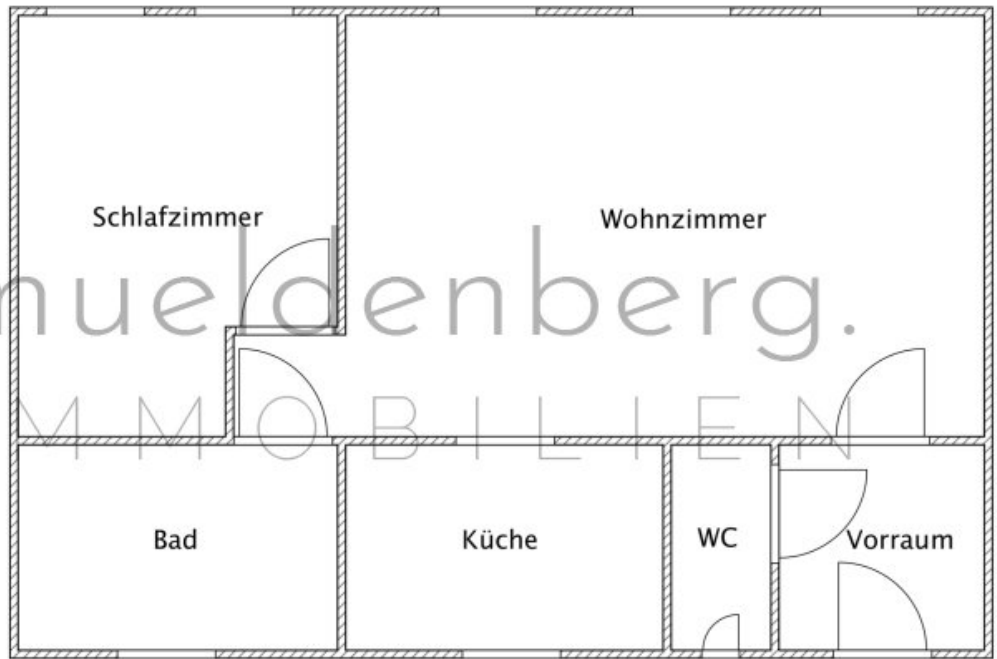












## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE: Mi. 08.07.2026 von 09:00 - 10:00 Uhr**

**KEINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG MÖGLICH!**

Diese schöne 2 Zimmer Wohnung in guter Lage im 22. Bezirk eignet sich ideal für Familien, Studenten oder Pärchen. Diese schöne Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räume, einer Küche mit allen üblichen Geräten sowie einem Badezimmer mit Badewanne, sowie einer Waschmaschine.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in das Vorzimmer, von dem man ins WC sowie ins große offene Wohnzimmer gelangt. Das Vorzimmer verfügt über genügend Platz um eine Garderobe unter zu bringen. Weiters im Wohnzimmer findet man ausreichend Platz für einen Essbereich sowie eine großzügige Sofalandschaft. Die Küche wurde mit allen Geräten wie Geschirrspüler, Herd-/Ofenkombi sowie einem Kühlschrank ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen. Vom Wohnzimmer gelangt man ins Badezimmer sowie ins Schlafzimmer. Das Bad ist geräumig und verfügt eine Badewanne sowie eine Waschmaschine. Rechts vom Bad befindet sich das Schlafzimmer mit hofseitigen Fenstern. Alle Fenster verfügen über Außenjalousien.

Das schöne an diesem Wohnhaus ist, dass es klein strukturiert ist und mit wenigen Parteien einen familiären Flair versprüht. Die Möglichkeit die Gemeinschaftsgärten mit den Nachbarn zu benützen führt auch zu einem persönlicheren Umgang zwischen den Bewohnern des Hauses. Weiters verfügt das Haus im Keller über Gemeinschaftsräumlichkeiten, welche für kleine Feiern genützt werden können.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.