

**Ihr neues Zuhause mit Garten: 3 Zimmer nahe U1 –
verfügbar ab 01.10.2026**



Garten mit Terrasse

Objektnummer: 1939/219134

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,19 m ²
Nutzfläche:	172,48 m ²
Gesamtfläche:	172,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	72,31 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.194,75 €
Kaltmiete	1.362,72 €
Betriebskosten:	167,97 €
USt.:	136,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A green rectangular block containing a QR code and the website address www.IMMOcontract.at. Below the QR code, the text "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." is written in a smaller font.







▲
TOP 2

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit rund 105 m² privater Außenfläche – verfügbar ab 01.10.2026

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit rund **67,23 m² Wohnfläche** sowie einer außergewöhnlich großzügigen Kombination aus **ca. 72,31 m² Eigengarten** und **ca. 32,98 m² Terrasse**.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **25,32 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen großzügigen Essplatz bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse und in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Sommerabende.

Zwei separat begehbare Zimmer mit ca. **12,58 m²** und **10,56 m²** eignen sich optimal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders attraktiv: Auch beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Außenbereich.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Vorraum ergänzen den durchdachten Grundriss.

Hochwertiger Eichenparkett, Fußbodenheizung und Außenrollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Einlagerungsraum sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap