

**Helle, großzügige 4-Zimmer-Familienwohnung mit ca. 101  
m<sup>2</sup> in guter Wohnlage**



Küche

**Objektnummer: 1996/131**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	100,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

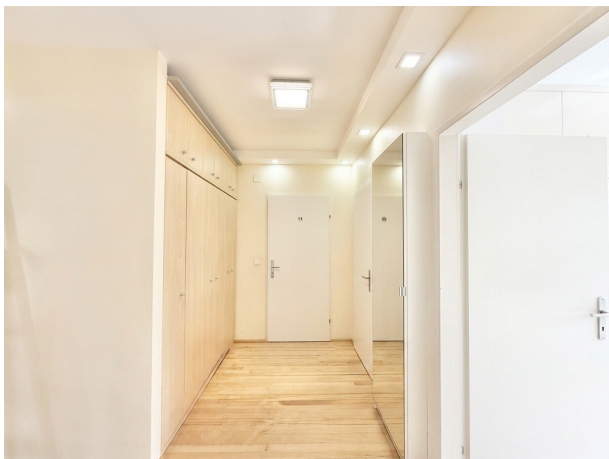
## Ihr Ansprechpartner

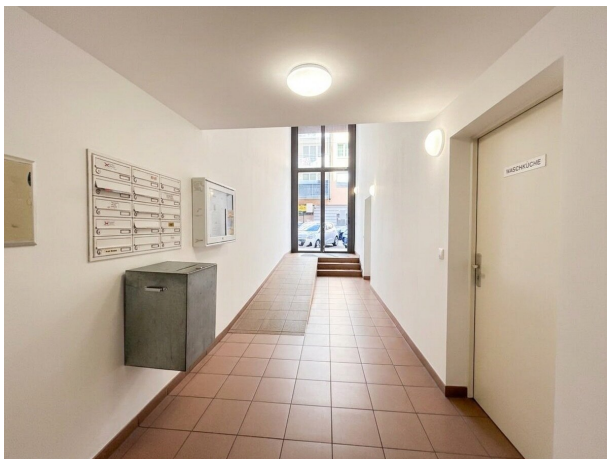


**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Mietwohnung im 6. Liftstock in der Ospelgasse, 1200 Wien, überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> bietet sie den idealen Wohnraum für Familien sowie für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Ein besonderes Highlight ist, dass **alle Zimmer separat begehbar** sind. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur hervorragend für Familien, sondern auch für Paare mit Homeoffice oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit ca. 33 m<sup>2</sup>

Die moderne Einbauküche wurde erst vor rund einem Jahr vollständig erneuert. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches WC.

## Mietkonditionen

- Gesamtmiete inklusive Betriebskosten: **€ 1.900,- pro Monat**
- Kautions: **3 Bruttomonatsmieten**
- Verfügbarkeit: **ab sofort**

## Raumaufteilung

Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>

- Wohn- und Esszimmer: ca. 33 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 14 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Separate Küche: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche: ca. 7 m<sup>2</sup>
- Separates WC: ca. 2 m<sup>2</sup>

## Highlights

- Ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Alle Zimmer separat begehbar
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Drei Schlafzimmer
- Moderne Einbauküche (vor ca. einem Jahr erneuert)
- Badezimmer mit Dusche und zusätzlichem WC
- Separates WC
- Helle, großzügige Wohnräume
- Ideale Raumaufteilung

- Perfekt für Familien oder Wohnen mit Homeoffice
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zur Donauinsel und zahlreichen Erholungsgebieten

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Ospelgasse im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U6 Handelskai
- S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4 und S7
- Bahnhof Handelskai
- Straßenbahnlinien 2 und 31
- Buslinien 5A, 11A und 11B
- Schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt, den Praterstern und Floridsdorf

## **Freizeit & Erholung**

- Donauinsel

- Donaupromenade
- Brigittenauer Bucht
- Millennium Kino
- Zahlreiche Lauf- und Radwege entlang der Donau
- Spielplätze und Grünanlagen

## Ihr neues Zuhause

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung vereint komfortables Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die durchdachte Raumaufteilung mit ausschließlich separat begehbaren Zimmern, die moderne Einbauküche sowie die Nähe zur Donauinsel machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in urbaner Lage schätzen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap