

**Gesamte Hofhaus Etage mit 20m² Eigengarten, 2,5
Schlafzimmern, Parkplatz, WG tauglich! - 300 m nach
Schönbrunn!**



Objektnummer: 2258/235

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,23 m ²
Nutzfläche:	74,23 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,00 m ²
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	891,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	109,00 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

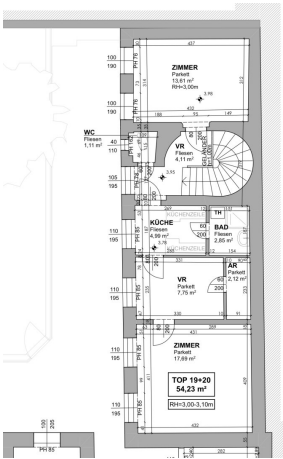
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Hofhaus-Etage mit Eigengarten – Wohnen in absoluter Ruhelage und mitten im Grünen

Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hofhauses überzeugt mit einer besonderen Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und einem wunderschönen Blick ins Grüne. Die Wohnung liegt abgeschirmt in einem ruhigen Innenhof, ohne unmittelbare Nachbarn – ideal für alle, die entspannt und ungestört wohnen möchten.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 20 m² große Eigengarten. Dieser ist direkt der Wohnung zugeordnet und kann ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet und genutzt werden – ob als kleine grüne Oase, gemütlicher Rückzugsort, Platz für Pflanzen oder zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige, voneinander getrennte Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette sowie einen zusätzlichen Durchgangsraum, der sich hervorragend als Esszimmer, Wohnbereich oder Erweiterung der Küche eignet.

Die Küche bietet dabei besonderes Gestaltungspotenzial: Der zukünftige Mieter kann die Küche umfassend verändert bzw. neu gestalten, sodass sie optimal an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann.

Highlights auf einen Blick

2. Obergeschoss im ruhigen Hofhaus

- Absolute Ruhelage im geschützten Innenhof
- Keine direkten Nachbarn
- Wunderschöner Grünblick in den Eigengarten
- Ca. 20 m² eigener Garten, individuell gestaltbar

- 2 große, getrennte Schlafzimmer
- Küche mit Möglichkeit zur individuellen Neugestaltung
- Durchgangsraum – ideal als Esszimmer oder Küchenerweiterung
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- Viel Privatsphäre und angenehme Wohnatmosphäre

Eine Wohnung mit besonderem Charakter für alle, die Ruhe, Grün und individuellen Gestaltungsspielraum mitten im urbanen Umfeld schätzen. Der eigene Garten macht dieses Hofhaus zu etwas ganz Besonderem.

Die Lage lässt ebenfalls kaum Wünsche offen: In nur 300 Metern erreichen Sie den Haupteingang zum Schloss Schönbrunn, der zu Spaziergängen, Sport oder Erholung einlädt. Die U3-Station Johnstraße befindet sich nur 200 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Ein PKW-Stellplatz im Innenhof kann bei Bedarf auch angemietet werden (80€ + Ust)

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap