

**FRISCH RENOVierter 2 Zimmer GARTENTRAUM in
absoluter RUHELAGE direkt an der U4 und U6**



Objektnummer: 4724/19820

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,73 m ²
Garten:	25,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.198,16 €
Kaltmiete (netto)	948,00 €
Kaltmiete	1.089,24 €
Betriebskosten:	141,24 €
USt.:	108,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Andreas Staudinger

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60
H +43 650 821 77 69

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





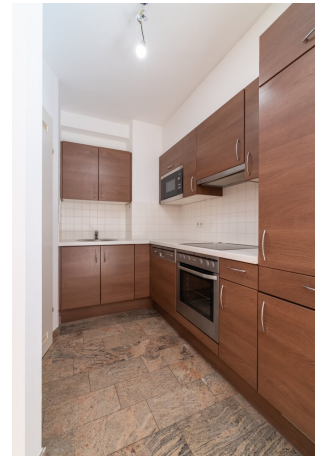












Wohnungsplan

kein Maßstab

Wohnungsplan kann abweichen



Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte **2-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2006 fertiggestellten, kleinem, aber feinem Wohnhauses mit nur 27 Topnummern und überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnlich ruhige und geschützte Lage. Die Wohnung ist vollständig in den begrünten Innenhof ausgerichtet und bietet dadurch eine **absolute Ruhelage mitten in der Stadt**.

Da sich im Erdgeschoss lediglich zwei Gartenwohnungen befinden, genießt man hier ein besonders hohes Maß an Privatsphäre. Die Freiflächen sind von den übrigen Hausbewohnern weitgehend abgeschirmt, sodass man sich auf der Terrasse und im eigenen Garten vollkommen ungestört aufhalten kann.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund **51,73 m²** und gliedert sich in einen Vorraum, eine großzügige Wohnküche mit rund 28,56 m², ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine rund **6,80 m² große Terrasse** und einen etwa **25,57 m² großen Eigengarten**.

Die großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, der sich ideal zum Entspannen, Essen im Freien oder für individuelle Bepflanzungen eignet. Im Außenbereich sind sowohl ein **Wasseranschluss als auch ein Stromanschluss** vorhanden.

Ein weiterer Vorteil der hofseitigen Lage ist das angenehme Raumklima: Auch an heißen Sommertagen bleibt die Wohnung vergleichsweise kühl. Durch die gerade abgeschlossene Renovierung präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap