

**WG-Hit! Gartenwohnung mit 2 getrennt begehbaren
Schlafzimmern, 20m² Eigengarten, Parkplatz - 300 m nach
Schönbrunn!**



Objektnummer: 2258/286

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	51,00 m ²
Nutzfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,00 m ²
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	810,22 €
Kaltmiete	954,55 €
Betriebskosten:	144,33 €
USt.:	95,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

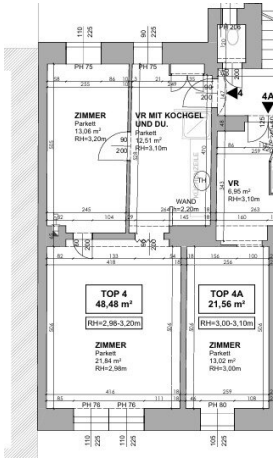
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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







Objektbeschreibung

Auf rund 51 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügige Räume, hohe Decken und ein elegantes Wohnambiente – ideal für Familien, Paare oder als WG, da **2 Schlafzimmer separat begehbar sind**. Das kleinere Schlafzimmer (13m²) verfügt über ein Hochbett und einen praktischen Stauraum darunter (Garderobe) um die Zimmerfläche bestmöglich auszunutzen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 20 m² große Gartenanteil (im Innenhof) zur Alleinnutzung, der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – ob gemütliche Lounge, Essbereich im Freien oder grüne Oase zum Entspannen. Falls gewünscht kann die Wohnung auch ohne Garten gemietet werden.

Die Lage lässt 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 400 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Ein PKW-Stellplatz im Innenhof kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden – € 80 netto (€ 100 brutto) pro Monat.

Highlights auf einen Blick

- Zwei separat begehbare Schlafzimmer – ideal auch für WGs
- Ca. 20 m² Eigengarten zur Alleinnutzung und freien Gestaltung
- Nur 300 m zum Schlosspark Schönbrunn
- Nur 200 m zur U3 Johnstraße
- Neu saniertes Badezimmer
- Separate Toilette in der Wohnung
- Optionaler Stellplatz im Innenhof: € 80 netto (€ 100 brutto) / Monat

Eine Wohnung, die den einzigartigen Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit einer ausgezeichneten Lage und modernen Ausstattungsmerkmalen verbindet – eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

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