

**Wohnen in der Parkanlage Marillental - hochwertig
sanierte 3 Zimmerwohnung mit Loggia!**



Loggia

Objektnummer: 6653/997

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	1.768,48 €
Kaltmiete (netto)	1.459,00 €
Kaltmiete	1.669,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
Heizkosten:	65,40 €
USt.:	34,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

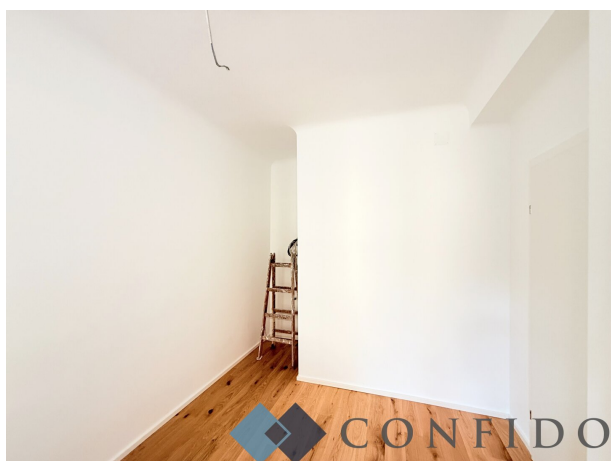
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

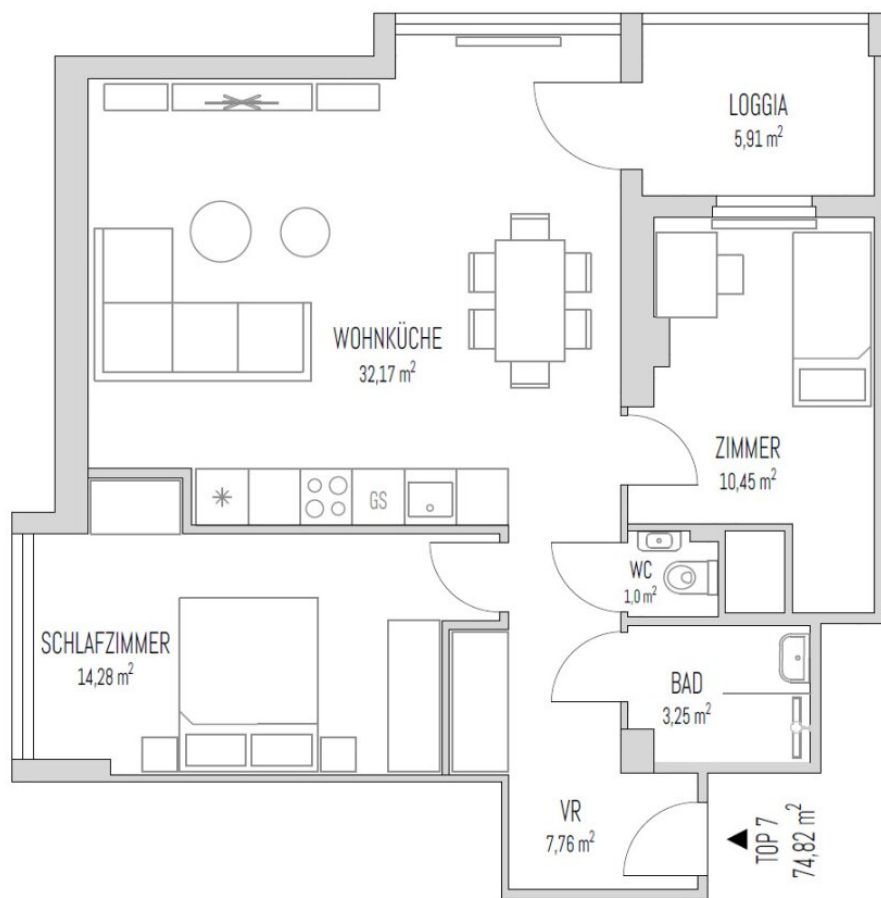
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **äußerst hochwertig kernsanierte Wohnung in außergewöhnlicher Grünlage direkt an der Parkanlage Marillenaln** unweit des **Schlossparks Schönbrunn**. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** und wurde **umfassend sowie mit ansprechenden Materialien saniert**. Im Zuge der Sanierung wurde auch der **Grundriss optimal an moderne Wohnbedürfnisse** angepasst. Das **Herzstück der Wohnung bildet die rund 32 m² große Wohnküche mit hochwertig ausgestatteter EWE - Einbauküche**, die keine Wünsche offen lässt. Der **wunderschöne Echtholzdielenboden** kommt hier besonders gut zur Geltung. Das **großzügige Zimmer** bietet ausreichend Platz für einen **komfortablen Wohn- als auch Essbereich**. Von hier gelangt man auch auf die **knapp 6 m² große, westlich ausgerichtete Loggia**.

Das **ca. 14 m² große Schlafzimmer** ist **unmittelbar ins Grün der Marillenaln** ausgerichtet und vermittelt dadurch ein besonders ruhiges und angenehmes Wohngefühl. Es bietet **ausreichend Platz für ein großzügiges Bett sowie zusätzlichen Stauraum**.

Ein weiteres, **rund 10 m² großes Kabinett** ist über **den Flur** erreichbar und eignet sich **ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer**.

Der **großzügige Vorraum** bietet idealer Weise auch ausreichend Platz für eine Garderobe. Das **geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** verfügt über eine **bodengleiche Dusche sowie einen Waschtisch**. Eine **separate Toilette** sowie ein **Kellerabteil** komplettiert das Angebot.

Die Sanierung ist **kurz vor der Fertigstellung - die Wohnung sollte somit mit September 2026** bezugsfertig sein.

Ein **weiterer Vorteil dieser Wohnung** ist, dass die Zufahrt zu der **Parkanlage Marillenaln** ausschließlich **für berechnigte Personen mittels Chipkarte** möglich ist. **Für das Parken innerhalb des Areals fallen für Bewohner daher keine zusätzlichen Parkgebühren an**.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche mit ausgestatteter EWE - Einbauküche
- Schlafzimmer
- Kabinett

- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Loggia
- Kellerabteil

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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap