

Gartenwohnung mit Hausgefühl – 3 Zimmer, große Terrasse und Eigengarten



Objektnummer: 7398/2026022

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,70 m ²
Nutzfläche:	115,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	68,59 m ²
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,42 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.779,00 €
Kaltmiete (netto)	1.451,78 €
Kaltmiete	1.680,23 €
Betriebskosten:	228,45 €
Heizkosten:	65,15 €
USt.:	33,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









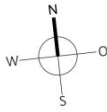






1220 Wien, Lohwaggasse 20

Kunde: Glorit



Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplan basieren auf dem derzeitigen Stand der Planung. Durch Erfordernisse der Statik und Haustechnik kann es zu Änderungen der Grundrisse (Flächen) kommen.

VORABZUG

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Plat: P:16-015 1220, LOHWAGASSE 20/PLANE/VERKAUFSPLANE/DWG
Plantitel: 16-015-LW20_VP_2018-05-02.DWG

Erdgeschoss

Top 102

M = 1:75
GEZ: ES
DATUM: 08.11.2017
ÄNDERUNG: 02.05.2018

G
GLORIT
DAS 1. HAUS AM PLATZ

Glorit
Bausysteme
GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 7090
W: glorit.at

Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im Erdgeschoß einer modernen Wohnanlage und verbindet rund **83,70 m² Wohnfläche** mit einem außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich.

Das Herzstück der Wohnung ist die ca. **34,30 m² große Wohnküche**. Großzügige Türflächen öffnen den Wohnbereich unmittelbar zur Terrasse und in den Garten und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Die hochwertige **DAN Küche mit Siemens Geräten** ist bereits vollständig vorhanden und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein.

Zwei weitere Zimmer mit ca. **16,14 m² und 13,11 m²** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist komfortabel mit **Badewanne, begehbaren Regendusche und WC** ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein eigener Wirtschafts- bzw. Abstellraum bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Das besondere Highlight der Wohnung ist der großzügige Außenbereich: Die ca. **35,94 m² große Terrasse** und der direkt anschließende **Eigengarten mit ca. 68,59 m²** ergeben gemeinsam rund **104,53 m² private Freifläche**.

Damit bietet die Wohnung ausreichend Platz für einen Essbereich im Freien, eine Lounge oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Gerade die direkte Verbindung von Wohnküche, Terrasse und Garten vermittelt ein Wohngefühl, das deutlich über jenes einer klassischen Mietwohnung hinausgeht.

Auch die Ausstattung entspricht einem hochwertigen Wohnstandard. **Eiche-Dielenparkett, Fußbodenheizung, elektrische Raffstores, Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, Sicherheitseingangstüre und Videogegensprechanlage** sorgen für hohen Wohnkomfort.

Ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 4,5 m²**, ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum sowie eine **gemeinschaftlich nutzbare Sandkiste** ergänzen das Angebot. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden.

Ein Pkw-Stellplatz ist **nicht Bestandteil des Mietgegenstandes**.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare und Familien, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen eigenen Garten miteinander verbinden möchten.

Monatliche Gesamtmiete: € 1.779,--

In dieser monatlichen Gesamtmiete sind neben dem Hauptmietzins und den Betriebskosten **auch die Akontozahlungen für Heizung und Warmwasser bereits enthalten.**

Beziehbar ab: 01.11.2026

Mietdauer: 4 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter [+436601620247](tel:+436601620247) zur Verfügung.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap