

GARTENWOHNUNG: 4-Zimmer in ruhiger Lage mit Eigengarten!



Farben: KI-überarbeitet

Objektnummer: 4125

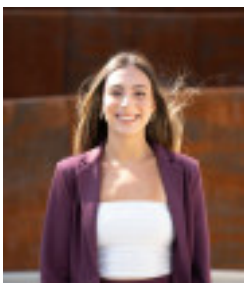
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	196,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	2.483,71 €
Kaltmiete (netto)	1.916,77 €
Kaltmiete	2.204,94 €
Betriebskosten:	288,17 €
Heizkosten:	48,94 €
USt.:	229,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

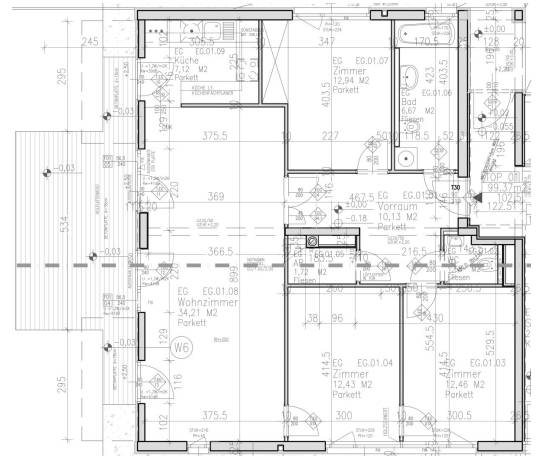
Ihr Ansprechpartner



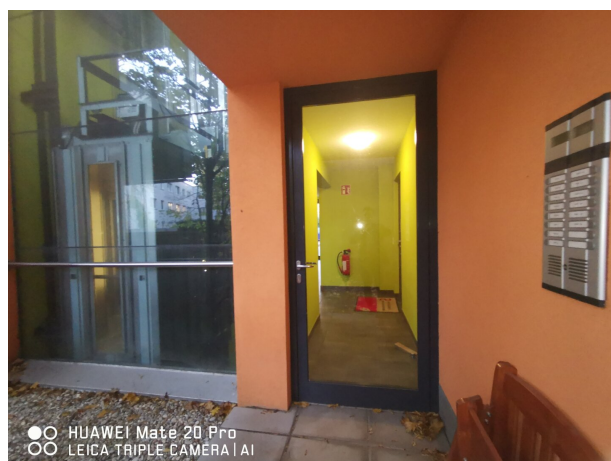
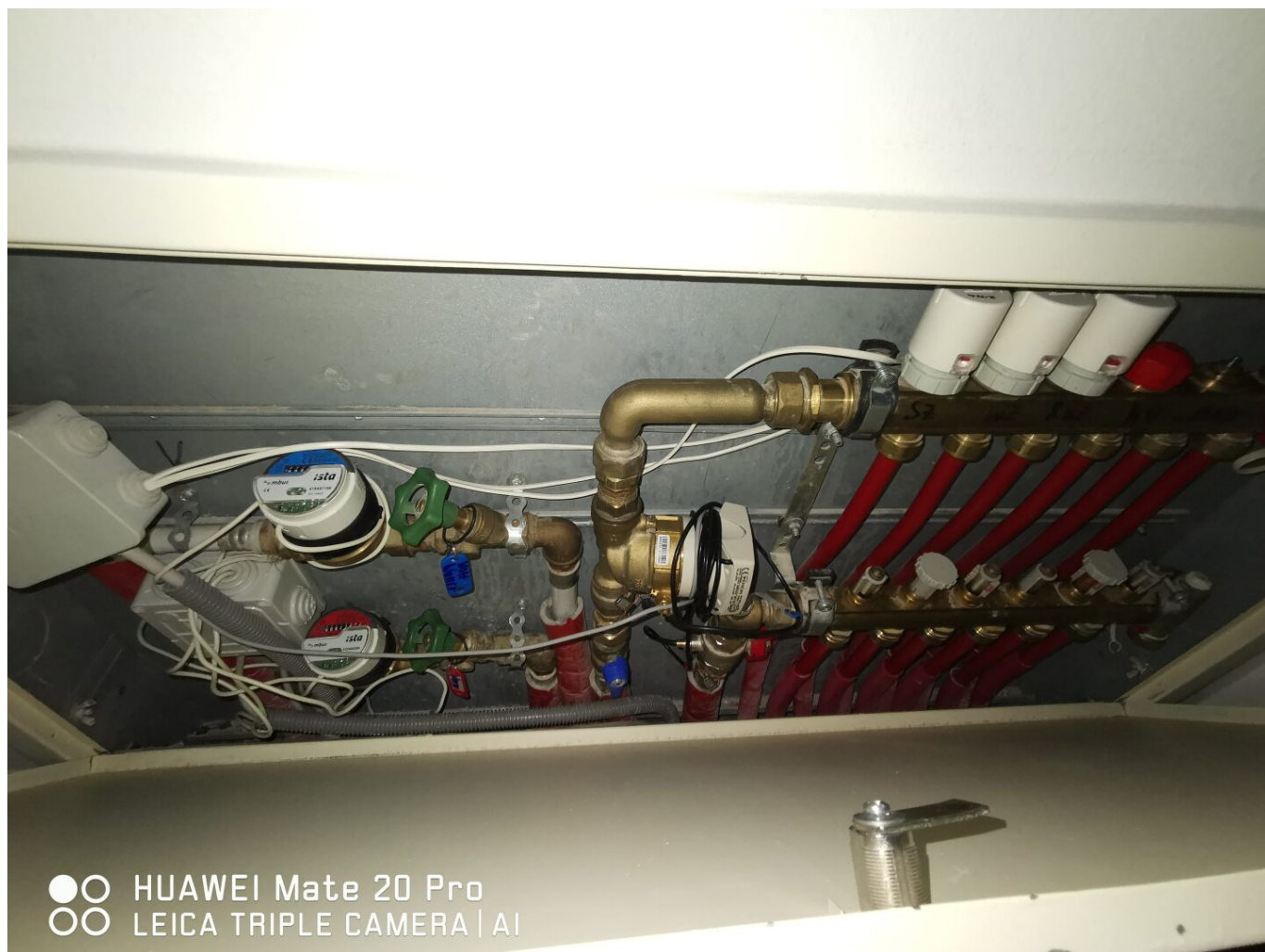
Marissa Stifter



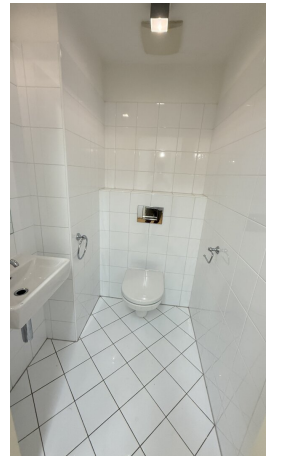












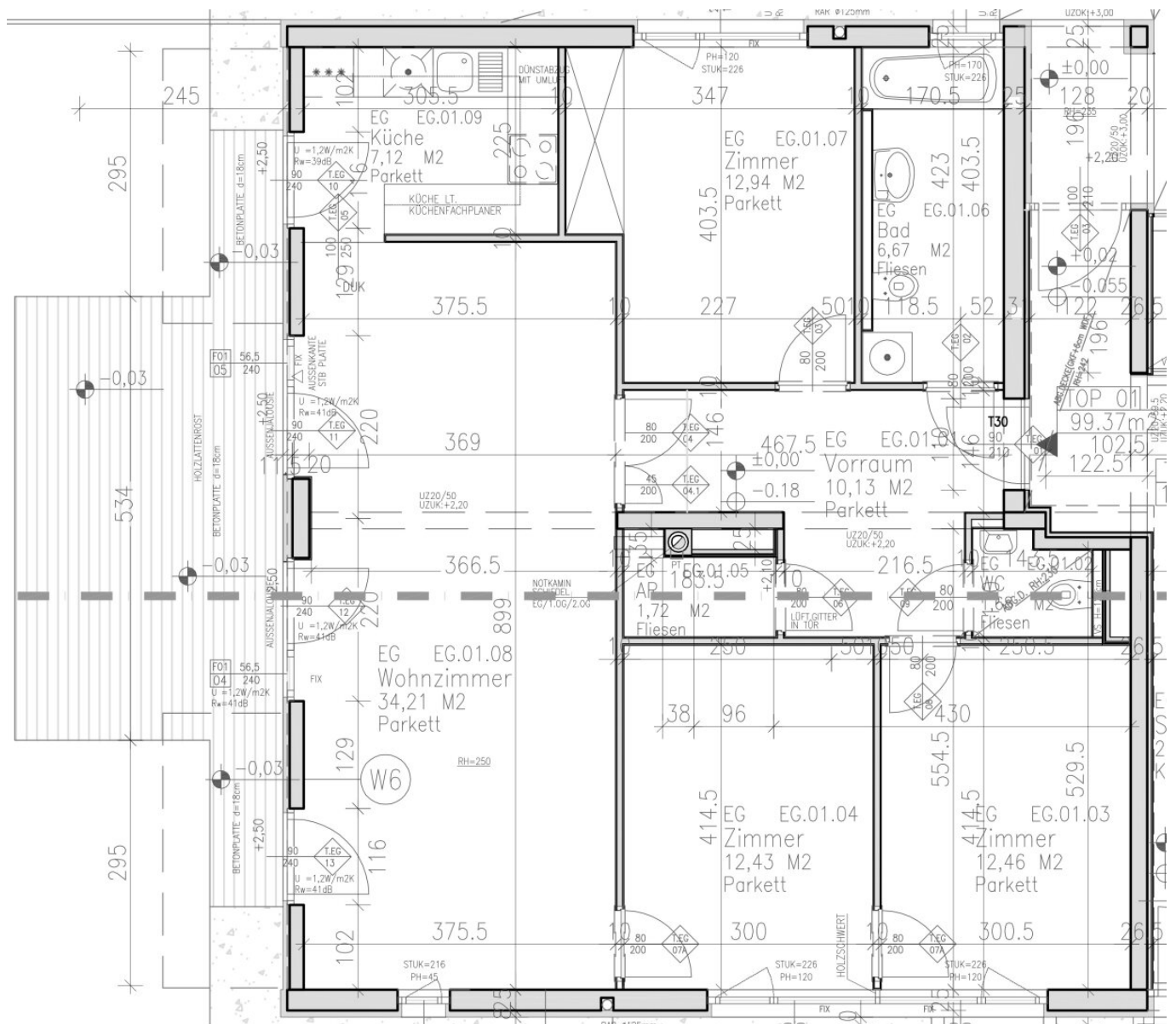


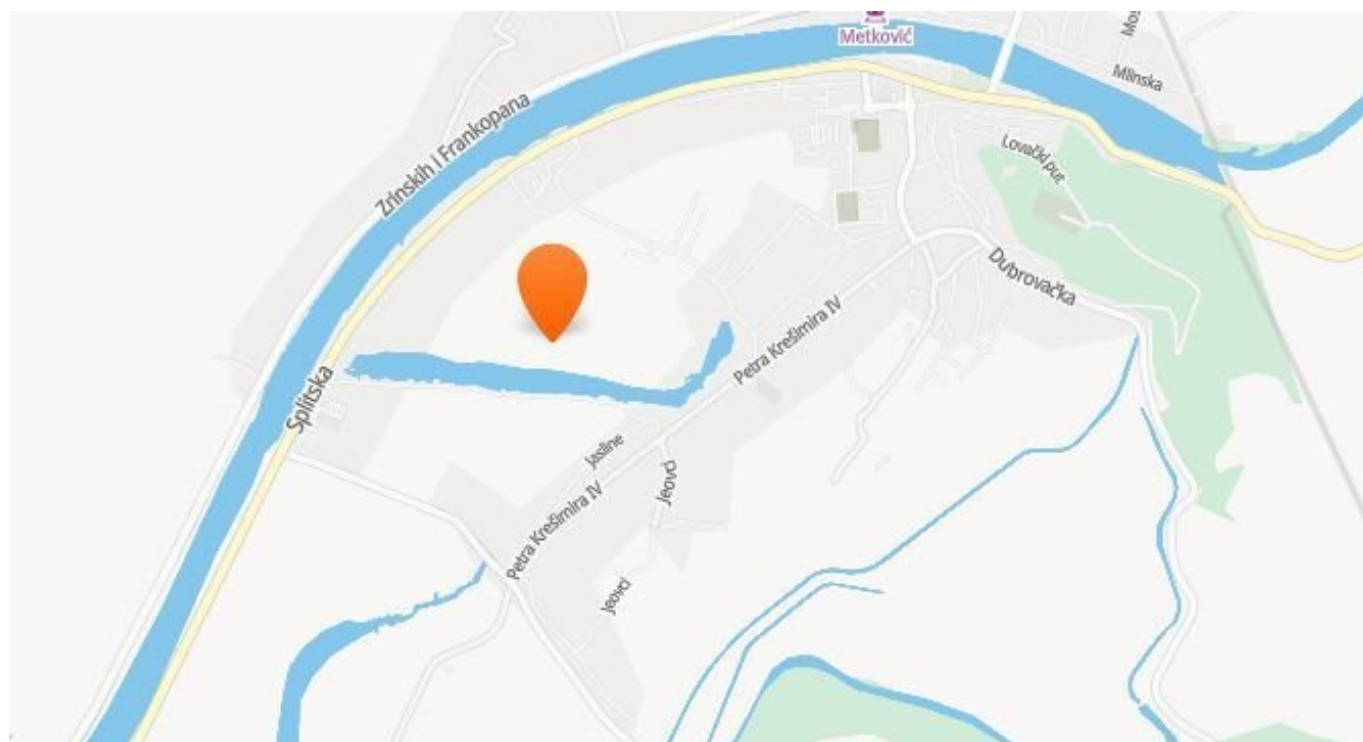












Objektbeschreibung

4-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Gegend!

Diese außergewöhnliche Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern vor allem durch den direkten Zugang zur eigenen Terrasse (21 m² groß)

und dem beeindruckenden **ca. 196 m² großen Eigengarten plus ca. 130 m² Allgemeingarten!**

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Garderobe und Stauraum. Gleich rechts befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Auf der gegenüberliegenden Seite stehen ein weiteres, separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Vom Vorraum gelangen Sie geradeaus in den großzügigen und besonders hellen Wohnbereich. Mehrere Ausgänge führen direkt auf die Terrasse und weiter in den weitläufigen Eigengarten – ein einzigartiges Highlight, das der Wohnung ein besonderes Maß an Wohn- und Lebensqualität verleiht.

Die moderne Wohnküche ist optisch etwas vom Wohnzimmer abgetrennt und mit sämtlichen Geräten ausgestattet. (Weitere Informationen zur Ausstattung finden Sie im entsprechenden Abschnitt des Exposés)

Der durchdachte Grundriss bietet insgesamt drei Schlafzimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Schlafzimmer ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und führt weiter in ein zweites Schlafzimmer. Dieses verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang vom Vorraum und kann somit auch vollständig separat genutzt werden. Das dritte Schlafzimmer befindet sich auf der anderen Seite der Wohnung und ist ebenfalls direkt vom Vorraum aus begehbar.

Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, drei Schlafzimmern, durchdachter Raumaufteilung sowie der außergewöhnlich großen privaten Gartenfläche macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für Familien und all jene, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum im Grünen verbinden möchten.

Im Haus steht Ihnen zudem ein Allgemeingarten mit ca. 130 m² zur Verfügung, ein Lift, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein eigenes Kellerabteil.

Garagenstellplatz: für € 180,- (brutto) pro Monat extra kann gerne ein Garagenplatz angemietet werden.

Keyfacts:

Zimmer: 4; Wohnfläche ca. 99 m² + 196 m² Eigengarten + (130 m² Allgemeingarten)

Aufteilung: Vorraum, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Badewanne und zusätzlichem WC, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Terrasse/Garten.

Ausstattung:

- EWE-Küche (Tina) mit Neff-Geräten. E-Herd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Tiefkühl-Kühl-Kombination, Spülbecken mit Einhebelmischbatterie.
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC
- separates WC mit Handwaschbecken
- Eigengarten mit 196 m²
- Terrasse mit Steinplatte/Bankirai/Betonplatte
- Sicherheitstür mit Gegensprechanlage
- Wohnräume sind mit schönem Parkettboden versehen, Sanitärräume sauber verflies

Hinweis:

Bei einzelnen Aufnahmen wurden mit Hilfe von KI teilweise Lichtverhältnisse und Farbdarstellungen zur Optimierung der Bildqualität angepasst, da nach einem langjährigen Mietverhältnis aktuell noch Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt werden. Genauere Informationen dazu können wir Ihnen gerne bei der Besichtigung geben.

Die Räumlichkeiten selbst wurden dabei nicht verändert.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst begehrten Grün- und Ruhelage im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing. Die **U4-Station** ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar, ebenso die Straßenbahnlinien 60 und 10. Das Zentrum von Hietzing sowie das Schloss Schönbrunn sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch der Lainzer Platz ist in wenigen Minuten erreichbar, das Auhof Center liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt.

Der nahegelegene **Tiergarten Schönbrunn** bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und Spaziergänge. Die ruhige und sichere Umgebung mit zahlreichen repräsentativen Wohnhäusern und Botschaften unterstreicht die hohe Wohnqualität. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn A1.

Konditionen:

Mietdauer: Vermietet wird auf **5 Jahre**; Verlängerung nach Ansuchen möglich;

Mietbeginn: ab **ca. 01.10.2026 (nach der Sanierung)**;

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist:** **3 Monate**;

Gesamtbruttomonatsmiete / warm (inkl. BK, Akonti-Heiz- & WW-Kosten und Steuern): **€ 2.483,71**;

Kaution: **€ 10.000,- // provisionsfrei** für den Mieter.

Ein **Garagenstellplatz** kann zusätzlich für **€ 180,-** monatlich (ink. BK und USt.) bei Bedarf angemietet werden.

Strom fällt extra an und wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap