

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick nahe Schönbrunn



Objektnummer: 199397115

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,23
Gesamtmiete	1.069,05 €
Kaltmiete (netto)	825,00 €
Kaltmiete	971,86 €
Betriebskosten:	146,86 €
USt.:	97,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43











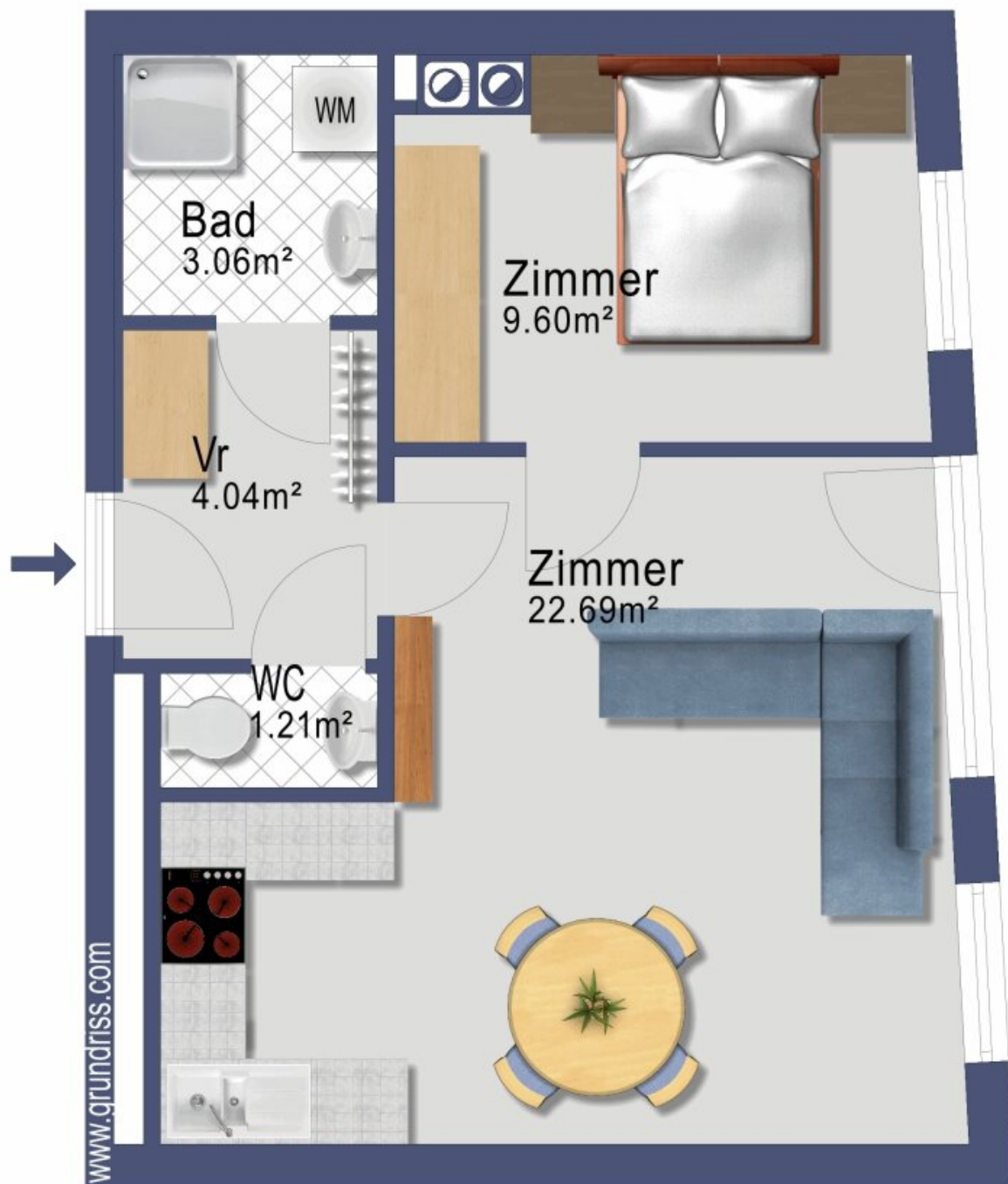












Objektbeschreibung

Traumhafter Grünblick, absolute Ruhelage und dennoch hervorragend angebunden – diese moderne 2-Zimmer-Wohnung bietet attraktiven Wohnkomfort in einer besonders angenehmen Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks unweit vom Schloss Schönbrunn entfernt.

Zur Vermietung gelangt eine ca. **40,78 m² große 2-Zimmer-Wohnung** in **1140 Wien, nahe Schloss Schönbrunn**. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines modernen Hauses mit Aufzug** und ist **ab sofort verfügbar**.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Einbahnstraße. Von sämtlichen Wohnräumen eröffnet sich ein **traumhafter Blick ins Grüne**, wodurch trotz der guten innerstädtischen Infrastruktur ein ausgesprochen angenehmes und ruhiges Wohngefühl entsteht.

Raumaufteilung

Die ca. 40,78 m² Wohnfläche gliedern sich in:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Die **voll ausgestattete Küche** ist bereits Bestandteil der Wohnung. Eine **Fußbodenheizung** sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Zusätzlich steht der Wohnung ein **Kellerabteil mit ca. 2 m²** zur Verfügung.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, **optional einen PKW-Stellplatz in der hauseigenen**

Tiefgarage anzumieten. Verfügbarkeit und Konditionen auf Anfrage.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Lage im 14. Wiener Gemeindebezirk**, ganz in der Nähe von Schloss Schönbrunn und dessen weitläufigen Parkanlagen. Die Lage verbindet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit einer sehr guten Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

Die Straßenbahnlinien **10, 52 und 60** sind in nur ca. **2 Gehminuten** erreichbar.
Die **U-Bahn-Linie U4** ist ebenfalls gut erreichbar und liegt rund **10 Minuten entfernt**.

Entlang der nahegelegenen **Linzer Straße** steht eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.

Damit verbindet die Wohnung eine **sehr ruhige Wohnlage mit Grünblick** mit den Vorzügen einer zentralen und hervorragend angebundenen Wiener Wohngegend.

Mietkonditionen

Hauptmietzins: € 825,00

Betriebskosten: € 146,86

Umsatzsteuer: € 97,19

Gesamtmieta brutto: € 1.069,05 pro Monat

Kaution: € 4.300,00

Mietdauer: befristet auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Verfügbarkeit: ab sofort

Ausstattung & Highlights

- ca. **40,78 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**

- Wohnküche mit **voll ausgestatteter Küche**
- **Fußbodenheizung**
- **traumhafter Grünblick aus allen Wohnräumen**
- 1. Obergeschoss
- **Aufzug**
- separates WC
- Kellerabteil mit ca. 2 m²
- sehr ruhige Einbahnstraße
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- **Nähe zu Schloss Schönbrunn**
- optionaler **Tiefgaragenstellplatz** auf Anfrage
- ab sofort verfügbar

Virtueller Rundgang

Einen virtuellen Rundgang durch die Wohnung finden Sie unter folgendem Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=nptDfbMgdkf>

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Hinweis: Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen 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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap