

Moderne Traumwohnung mit Garten und Terrasse nahe der alten Donau!



Objektnummer: 6274/422

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,93 m ²
Keller:	3,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	1.841,09 €
Kaltmiete (netto)	1.455,00 €
Kaltmiete	1.673,72 €
Betriebskosten:	218,72 €
USt.:	167,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

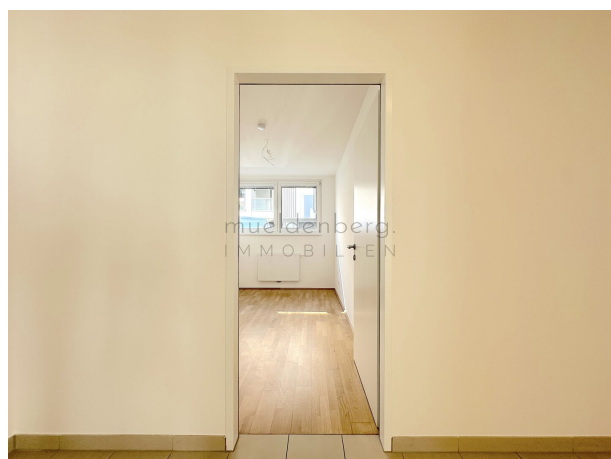
Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/16
1010 Wien

T +43 660 8 122 112



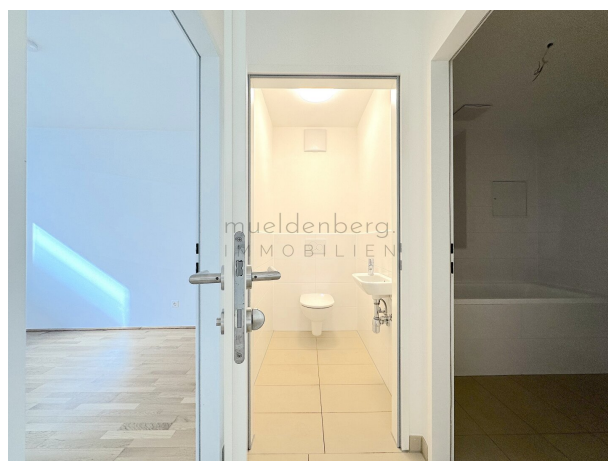














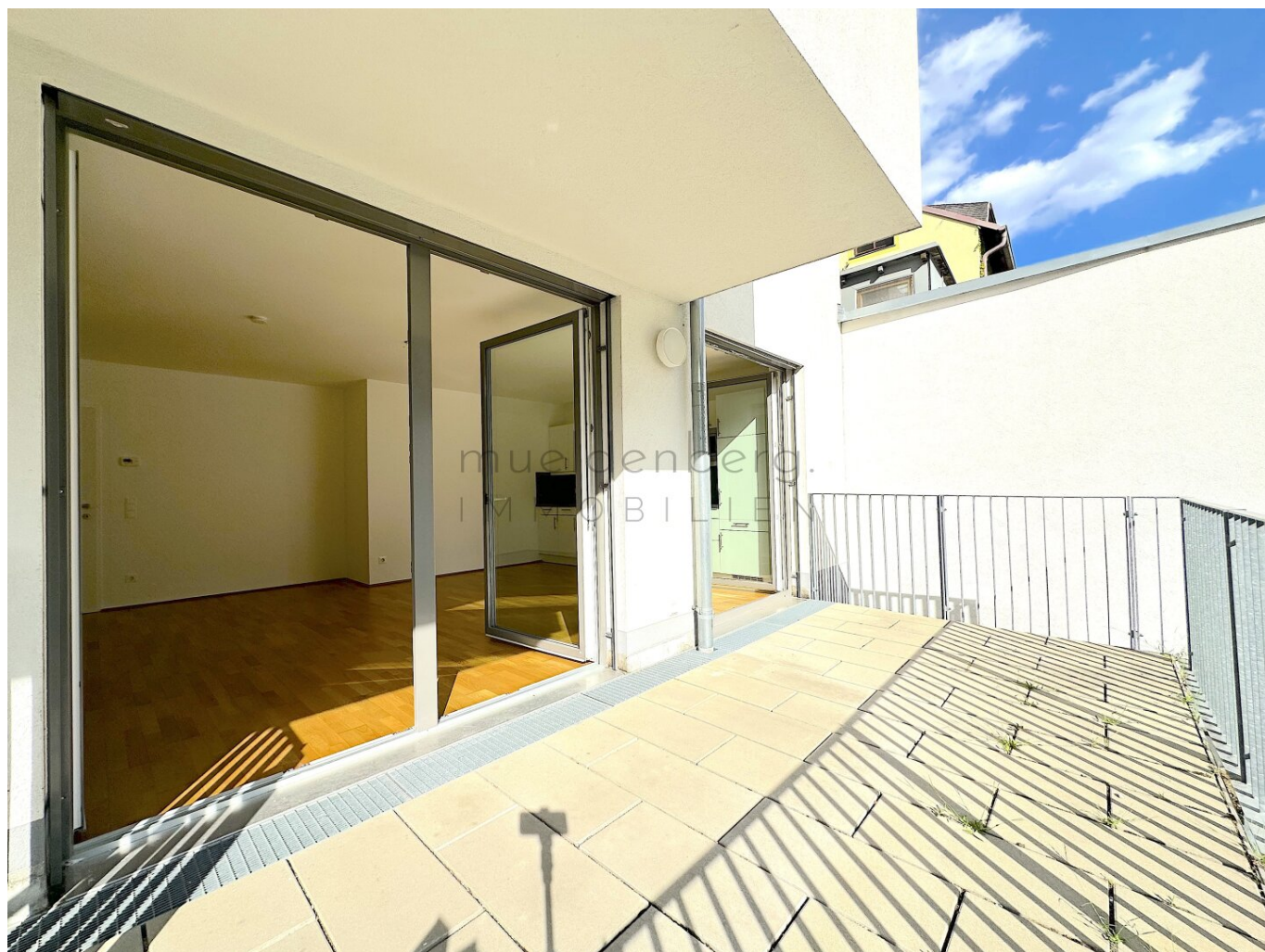


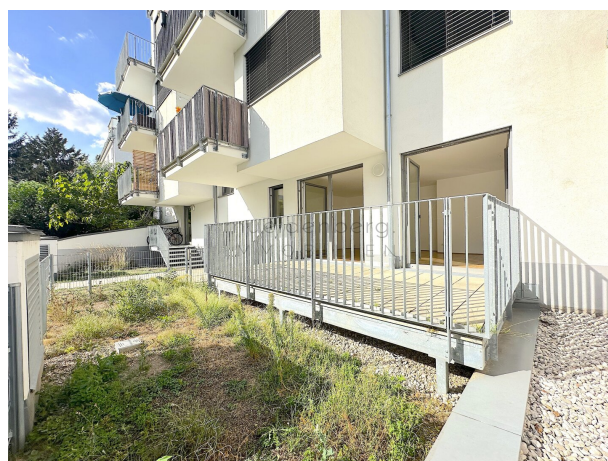










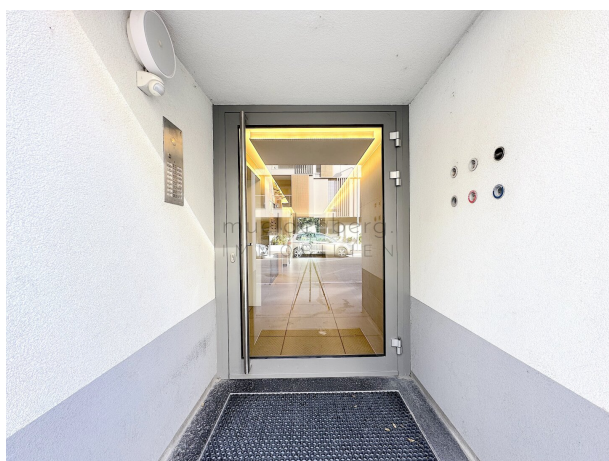


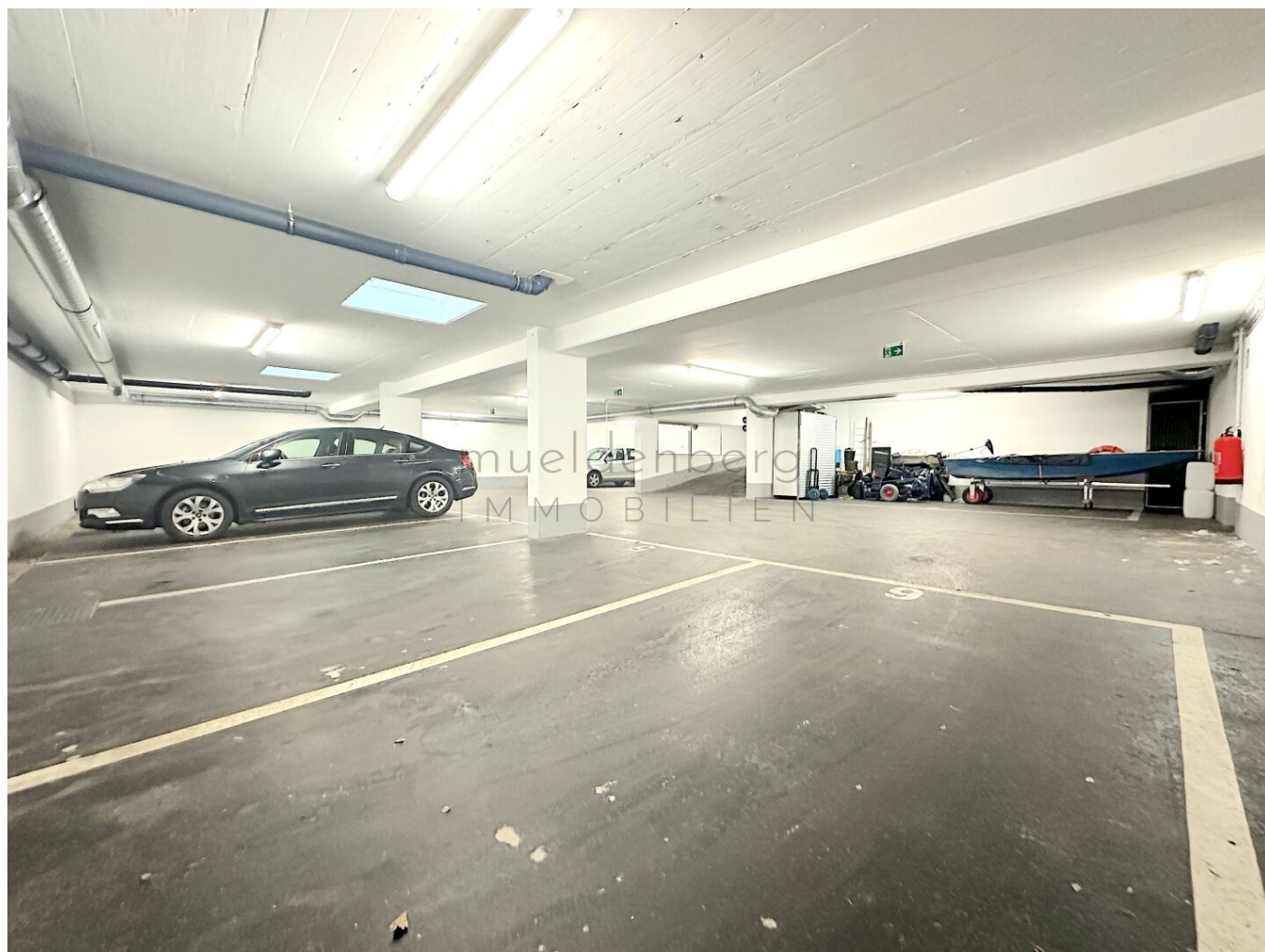


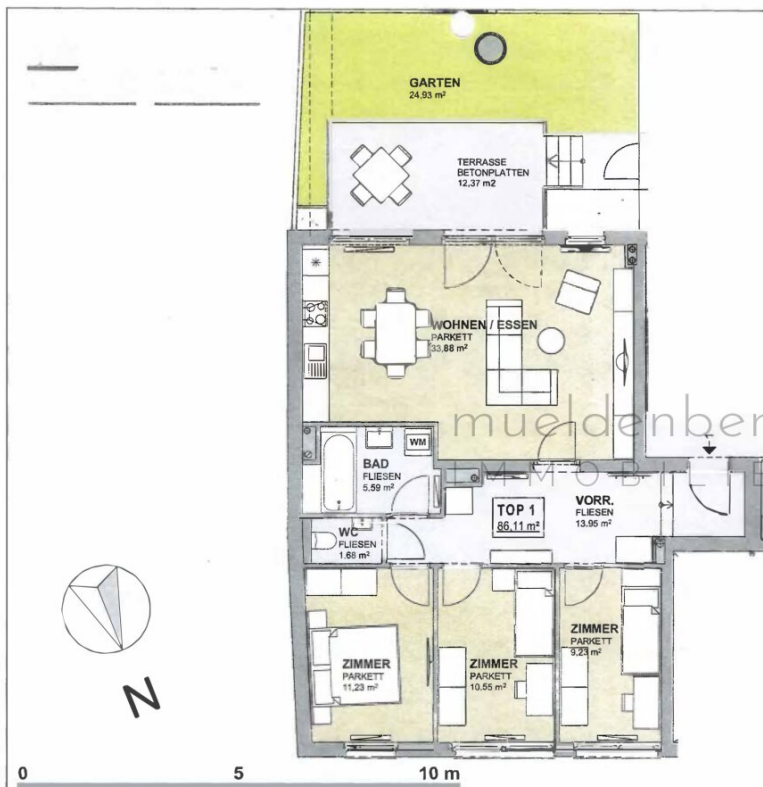












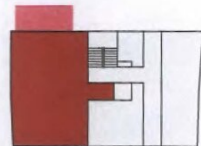
TOP 1

ERDGESCHOSS

4 Zimmer

Wohnnutzfläche	86,11 m ²
Kellerabteil	3,25 m ²
Terrasse	12,37 m ²
Garten	24,93 m ²

Übersicht:



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne Gartenwohnung in Wien 1210 ist die perfekte Wahl für alle, die das Stadtleben mit einem Hauch von Natur verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes und ist in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Fläche von 86,11m² bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung eine elegante Note und sind zudem pflegeleicht. Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten, der sich direkt vom Wohnzimmer aus betreten lässt. Hier können Sie Ihre eigenen Gemüsepflanzen anbauen, entspannte Grillabende im Sommer genießen oder einfach nur die Sonne auf Ihrer Terrasse in vollen Zügen genießen. Der herrliche Grünblick sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lässt Sie den stressigen Alltag vergessen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden, was besonders praktisch ist, wenn Besuch da ist.

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt, was für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür. Ein weiteres Highlight ist die südlich ausgerichtete Terrasse, die von der großen Wohnküche aus begehbar ist. Hier können Sie in Ruhe Ihren Kaffee am Morgen genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls perfekt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel. Auch für Familien mit Kindern ist die Wohnung ideal, da sich in der Nähe mehrere Schulen und Kindergärten befinden.

Garagenplätze können für 100€ inkl. 20% USt. pro Monat bei Bedarf angemietet werden.

Klingt diese Wohnung wie Ihr neues Zuhause? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.