

## **Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Loggia in 1200 Wien zu mieten!**



**Objektnummer: 7421**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,06 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Garten:</b>                       | 30,62 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,79          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.299,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.038,80 €             |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.180,91 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 142,11 €               |
| <b>USt.:</b>                         | 118,09 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

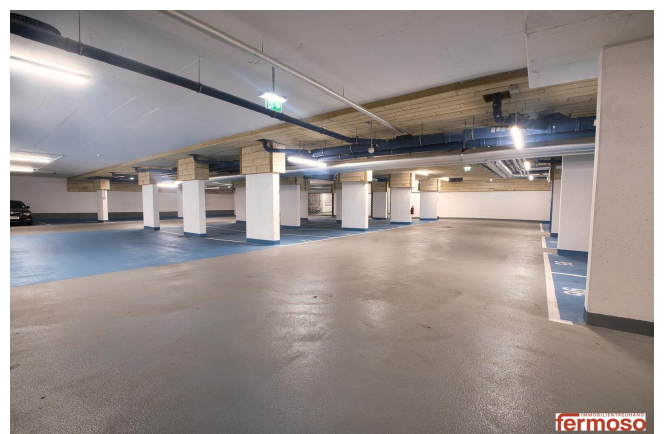
# Einrichtungsvorschlag





# Einrichtungsvorschlag







DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN

WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN



0 1 **fermoso** IMMOBILIENTREUHAND

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 20. Bezirk Wiens! Diese attraktive Gartenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 63,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel von Komfort, Funktionalität und Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – sei es als gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum eigenen Garten, der Ihnen eine grüne Oase mitten in der Stadt schenkt und zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Zusätzlich sorgen eine sonnige Loggia und eine großzügige Terrasse für ein Plus an Wohngefühl und Freiraum im Freien.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Parkett- und Fliesenböden, moderne Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme sowie eine voll ausgestattete Einbauküche garantieren ein angenehmes Wohnambiente. Die praktische Personenelevator erleichtert den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, und für beste Unterhaltung ist Kabel- und Satelliten-TV verfügbar.

Die Lage könnte nicht besser sein: Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und nahegelegenen Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht – von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern über Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und bietet Ihnen eine ideale Basis für Ihr neues Lebenskapitel. Die monatliche Miete beträgt 1.299,00 € – ein attraktives Angebot für diese hochwertige Gartenwohnung in einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor! Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Willkommen in Ihrer neuen Gartenwohnung in 1200 Wien!

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap