GARTENTRAUM: Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in Hofruhelage



Objektnummer: 1696

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,10 m²
Gesamtfläche:	53,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,48 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 140,94 kWh / m² * a
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	949,00 €
Kaltmiete	949,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

















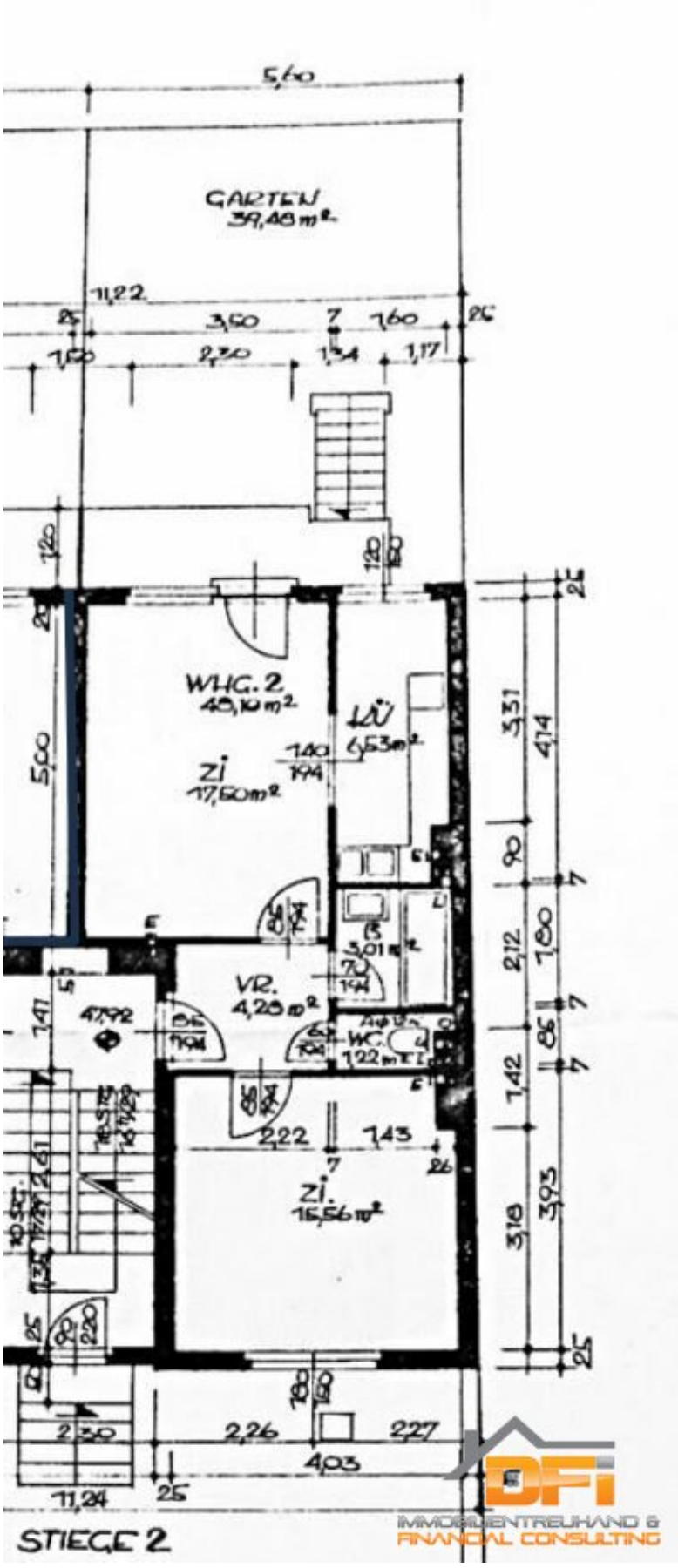











5,60
GARTEN
39,48 m²
11,22
3,50
7,60
7,50
2,30
1,34
1,17
WHG. 2
49,10 m²
ZI
17,60 m²
LÜ
6,53 m²
VR.
4,20 m²
WC
1,22 m²
ZI.
15,56 m²
5,00
3,31
4,14
2,12
1,80
1,42
3,93
3,18
2,22
7,43
2,26
2,27
4,03
11,24
STIEGE 2
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Gartenwohnung zur sofortigen Anmietung an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten in zentraler Lage in 1230 Wien

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus ca. 1970** und befindet sich in einem **gepflegten Zustand.**

Das Objekt bietet auf **knapp 50m² Gesamtwohnfläche** zzgl. **rd. 5m² Terrasse** und **knapp 40m² Eigengarten** alles was das Herz begehrt.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

Vorzimmer, Küche mit Fenster, Wohnzimmer, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, großes Schlafzimmer, Terrasse, Garten

Die gesamte Wohnung ist sowohl **innenhof- als auch gartenseitig** ausgerichtet und daher sehr **ruhig**.

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Einganstür betreten und groß genug für eine Garderobe. Dieser Raum ist mit einem Laminatboden ausgestattet.

Küche: Die Küche ist voll ausgestattet und mit allen notwendigen Einbaugeräten (Kühlschrank, Herd, Dunstabzug...) bestückt. Die Küche ist ebenfalls mit Laminat ausgestattet.

Wohnzimmer: Das Wohnzimmer hat eine gut nutzbare Größe. Durch die großen Fenster ist es sehr hell und freundlich. Auch hier befindet sich Laminatboden sowie der Ausgang auf die gartenseitige Terrasse.

Bad: Das Badezimmer ist gut geschnitten und bietet neben einer Badewanne auch ein Handwaschbecken inkl. Spiegelschrank.

WC: Die Toilette ist separat vom Badezimmer aus zu begehen und klassisch verfliest.

Schlafzimmer: Das Schlafzimmer ist sehr großzügig geschnitten und innenhofseitig ausgerichtet.

Terrasse: Die rd. 4,4m² große Terrasse ist gartenseitig ausgerichtet und direkt vom Wohnzimmer aus zu begehen.

Garten: Der knapp 40m² große Garten ist sehr ruhig gelegen und das absolute Highlight der Wohnung.

Die Wohnung ist **teilmöbliert** und sämtliches Inventar verbleibt in der Wohnung.

Das Mobiliar ist in gepflegtem Zustand und alle Geräte voll funktionsfähig.

Beheizt wird die Wohnung mit einer klassischen **Gasetagenheizung**.

Das **Kellerabteil** ist **rd. 4m²** groß und dient als Lagerraum zur Wohnung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in unmittelbarer Umgebung binnen weniger Gehminuten vorhanden.

Die **öffentliche Anbindung** ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 61A: rd. 2 Gehminuten entfernt

U6 - Siebenhirten: rd. 7 Gehminuten entfernt

Badner Bahn. rd. 6 Gehminuten entfernt

Interesse? - Dann vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit Herrn Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS unter office@dfi.at.

Wir freuen uns auf Sie!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap