# Exklusive Gartenwohnung – Neuwertig




**Objektnummer: 16560**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 25,00 m² |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Gesamtmiete** | 1.391,46 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.250,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.378,60 € |
| **Betriebskosten:** | 128,60 € |
| **USt.:** | 12,86 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**








EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL







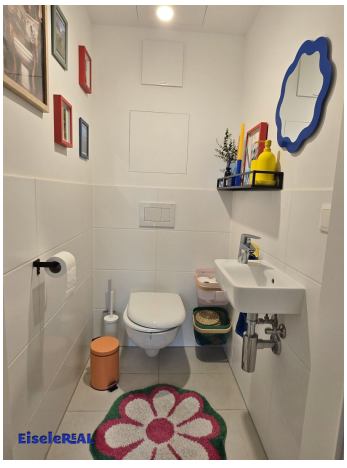

EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


Pfeffer
Sauce
Mivolis
Hisense
Extremely Urgent
EiseleREAL


EiseleREAL

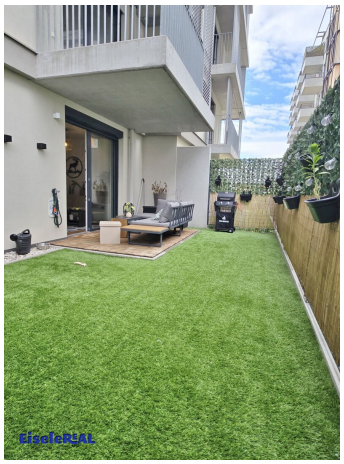

EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


KELLERABTEIL
EiseleREAL


E5
EiseleREAL

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete Wohnung im EG  in einer 2025 fertig gestellten, modernen Wohnhausanlage in 1100 Wien (Laxenburgerstraße Ecke Grenzackergasse).

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das traumhafte Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner Küche. Hier ist Platz für einen sonnigen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Die Küche ist modern und komplett ausgestattet, daneben ist eine praktische Speis.

Das Schlafzimmer gibt Raum für Ruhe und erholsamen Schlaf.  Das Bad ist mit Dusche, Doppelwaschbecken, und WM- Anschluss ausgestattet, das WC ist extra.

Der eigene Garten ist derzeit mit pflegeleichtem Kunstrasen ausgelegt. Hier können Sie Auftanken oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden genießen.

Das geräumige Kellerabteil mit der Nr. 20 bietet den nötigen Stauraum.

Ein eigener Parkplatz (E5) in der Tiefgarage steht zur Verfügung und kann für 100,-- extra angemietet werden.

Das gesamte Raumklima wird durch eine tolle Deckenkühlung optimiert.

Einige hochwertige Möbel sind teilweise erst 1 oder 2 Jahre alt und können gerne übernommen werden.

Die Flächen:‘

ca. 50 m² Wohnfläche

ca. 25 m² Garten

ca. 7,25m² Terrasse

ca. 5 m² Kellerraum

ca. 12,5m² Garagenplatz

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

* alles ist sehr gepflegt

* sehr gute Raumlogistik

* Deckenkühlung

* Terrasse

* eigener Garten

* relativ ruhig

* hochwertige Materialien

* Fussbodenheizung

* Wohnraumlüftung

* Supermarkt direkt in der Anlage

* Kindergarten

* U Bahn

* A 23

* uvm.

1.250,-- Nettomiete

128,60 netto BK

12,86 Ust.

**1.391,46 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Strom - verbrauchabhängig

zzgl. Heizung - verbrauchsabhängig

4.500,--- Kaution

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.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://eisele-real.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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap