# Sonnige Garçonnière in Mauer – Grünblick, separate Küche und optionaler Garagenstellplatz




**Objektnummer: 199397131**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 39,35 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,43 |
| **Gesamtmiete** | 786,15 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 685,09 € |
| **Kaltmiete** | 786,15 € |
| **Betriebskosten:** | 101,06 € |

**Infos zu Preis:**

850€ inkl. Heizung und Warmwassser

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**




KI-Staging – Einrichtungsvorschlag




KI-Staging – Einrichtungsvorschlag




KI-Staging – Einrichtungsvorschlag




KI-Staging – Einrichtungsvorschlag




KI-Staging – Einrichtungsvorschlag




KI-Staging – Dekorationsvorschlag




KI-Staging – Dekorationsvorschlag






KI-Staging – Dekorationsvorschlag


KI-Staging – Dekorationsvorschlag











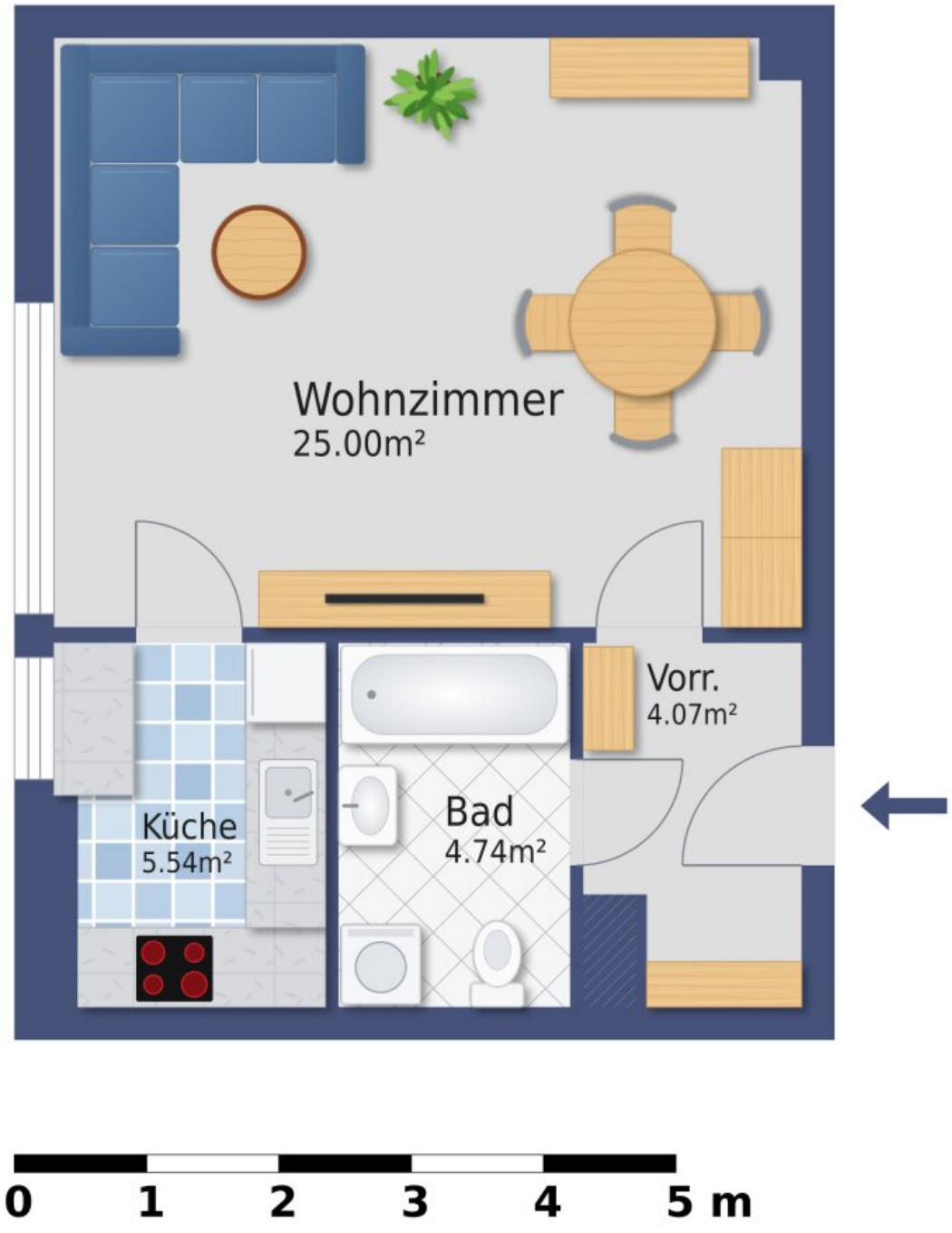








Wohnfläche gesamt: 39.35m²



# Objektbeschreibung

Diese gepflegte **Garçonnière mit ca. 39 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoß (ohne Lift)** einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1996 in ruhiger Grünlage von Mauer.

Der helle, **südseitig ausgerichtete Wohn- und Schlafraum** bietet Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz. Der angenehme **Blick in den ruhigen und grünen Innenhof** und die **separate Einbauküche mit eigenem Fenster** sorgen für ein einladendes Wohngefühl. Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot. **Bei Bedarf kann zusätzlich ein Garagenstellplatz angemietet werden.**

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

**RAUMAUFTEILUNG**

- Geräumiger Vorraum mit Einbauschrank
- Heller Wohn- und Schlafraum
- Separate, ausgestattete Einbauküche mit Fenster und kleinem Essplatz
- Badezimmer mit **Badewanne samt Duschabtrennung, WC und Waschmaschinenanschluss**

**AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

- **Südseitige Ausrichtung in den ruhigen grünen Innenhof**
- Parkettböden im Wohnbereich
- Separate Küche
- geräumiges Kellerabteil
- **1. Obergeschoß ohne Lift (nicht barrierefrei)**
- **Garagenstellplatz in der hauseigenen Garage optional anmietbar**

- Vorhandene Möblierung kann übernommen oder vom Vermieter entfernt werden

**LAGE & INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung liegt in einer angenehmen Wohngegend in **Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden.

Die **Straßenbahnlinie 62 mit Haltestelle direkt vor dem Haus** sowie ergänzende Busverbindungen sorgen für eine gute öffentliche Anbindung. In nur 36 Minuten gelangen Sie zum Westbahnhof. Die Nähe zum **Wienerwald** bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

**MIETKONDITIONEN**

- **Wohnung inklusive Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 850,– monatlich (Abrechnung nach Verbrauch)**
- **optional: Garagenstellplatz um € 100,– monatlich inklusive Betriebskosten**
- **Verfügbarkeit: ab sofort**
- **Befristung: vorerst 5 Jahre**

**VIRTUELLER RUNDGANG**

Entdecken Sie die Wohnung bereits vorab bequem im **360°-Rundgang**:

**https://my.matterport.com/show/?m=Rmyo5jShG5J**

**Hinweis zu den Bildern:** Einzelne Aufnahmen zeigen eine KI-gestützte Einrichtung bzw. Dekoration und dienen als Gestaltungsvorschlag. Diese Bilder sind entsprechend gekennzeichnet.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung!**

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

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

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap