# Möblierte, sehr helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Ruhelage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 11565**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Comeniusgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,07 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 90,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,87 |
| **Gesamtmiete** | 1.061,71 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 800,00 € |
| **Kaltmiete** | 965,19 € |
| **Betriebskosten:** | 153,18 € |
| **USt.:** | 96,52 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

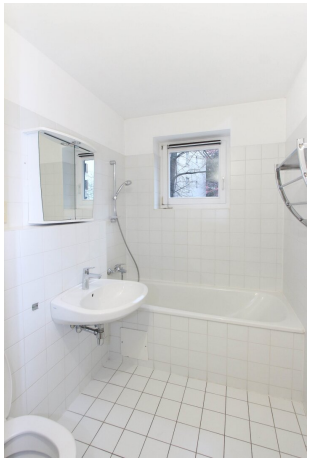














ACCENTA
IMMOBILIEN

VERKAUF | VERMIETUNG | BERATUNG

# Ihre Immobilie in besten Händen

Wir begleiten Sie professionell, persönlich und verlässlich – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.

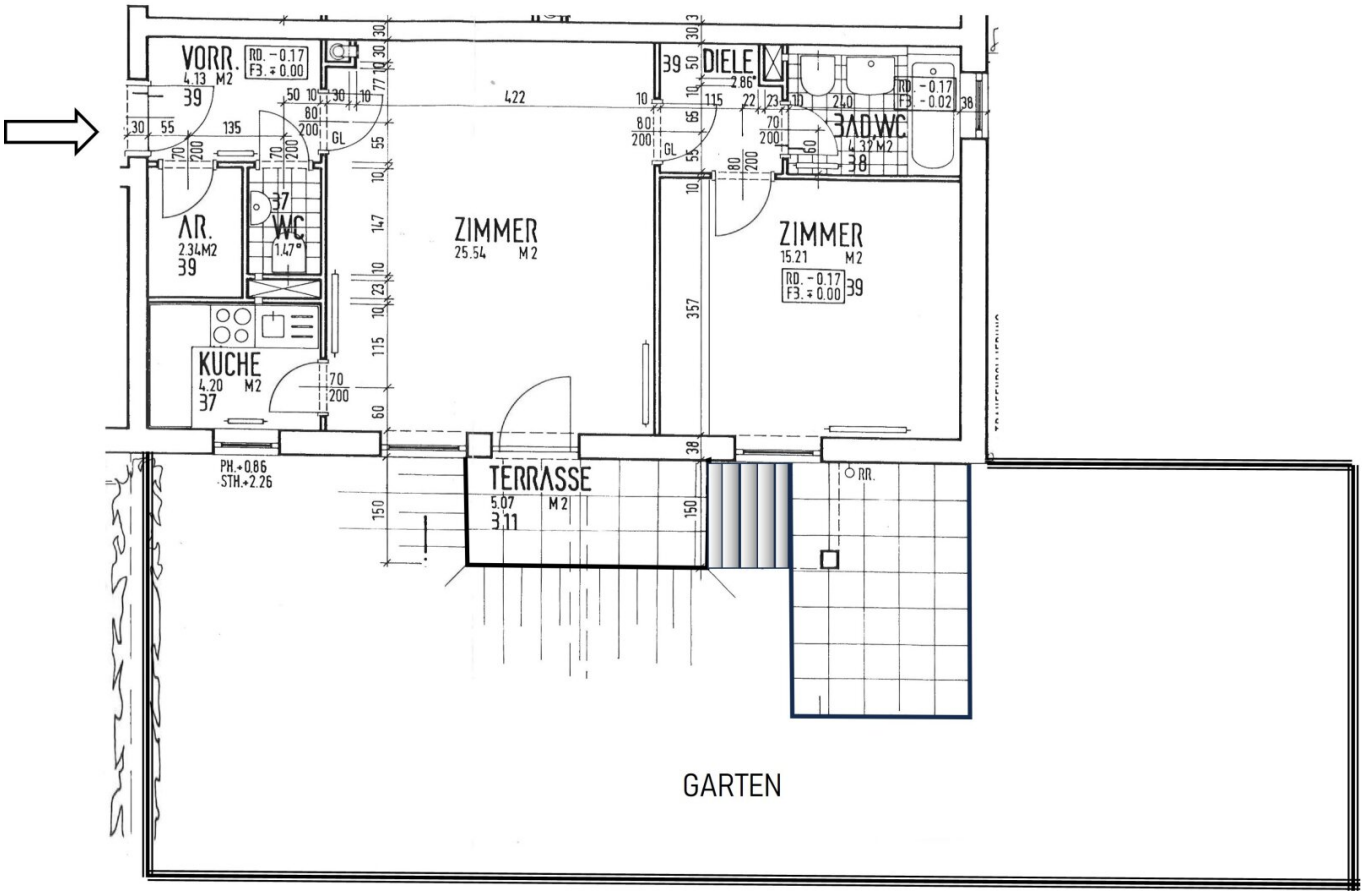





01 997 12 93
office@accenta-immo.at
www.accenta-immo.at



IMMY 2024 SILBER
Makler
ACCENTA Immobilien e.U.


VORR.
4.13 M2
39
RD. - 0.17
F3. ± 0.00
AR.
2.34M2
39
37
WC
1.47°
KUCHE
4.20 M2
37
ZIMMER
25.54 M2
DIELE
2.86*
ZIMMER
15.21 M2
RD. - 0.17
F3. ± 0.00
39
BAD.WC
4.32 M2
38
RD. - 0.17
F3. - 0.02
TERRASSE
5.07 M2
3.11
PH.+0.86
STH.+2.26
RR.
GARTEN

# Objektbeschreibung

## Beschreibung der Wohnung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten erstreckt sich auf rund 60 m² Wohnfläche und befindet sich in einer autofreien, ruhigen Seitengasse eines gepflegten Neubaus. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die bodentiefen Fenster, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Vom Vorzimmer aus sind der Abstellraum, das separate WC und das Wohnzimmer zugänglich. Das Wohnzimmer bietet Zugang auf die Terrasse und den Garten, der separaten Küche sowie zum zusätzlichen Vorraum, über den man ins Schlafzimmer und Badezimmer gelangt. Das Badezimmer ist mit einer zweiten Toilette und einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung wird möbliert vermietet.

Zur monatlichen Miete von 1.061,71 kommt ein monatliches Heizkostenakonto von derzeit 108,13 Euro dazu.

Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt daher 1.169,84 Euro.

## Lage:

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Lidlpark. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen der gegenüberliegende Postsportplatz zur Verfügung. Dank der Nähe zur Hernalser Hauptstraße finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Buslinien: 10A, 42A
- Straßenbahnen: 2, 9, 42, 43
- Schnellbahn: S45

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur bei schriftlicher Anfrage möglich sind.**

**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://accenta-immobilien.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.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap