# Sehr ruhige, charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Cottage-Lage!



**Objektnummer: 3567**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gregor-Mendel-Straße 12-14 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1954 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 49,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Gesamtmiete** | 891,62 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 757,00 € |
| **Kaltmiete** | 891,62 € |
| **Betriebskosten:** | 125,62 € |
| **Sonstige Kosten:** | 9,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

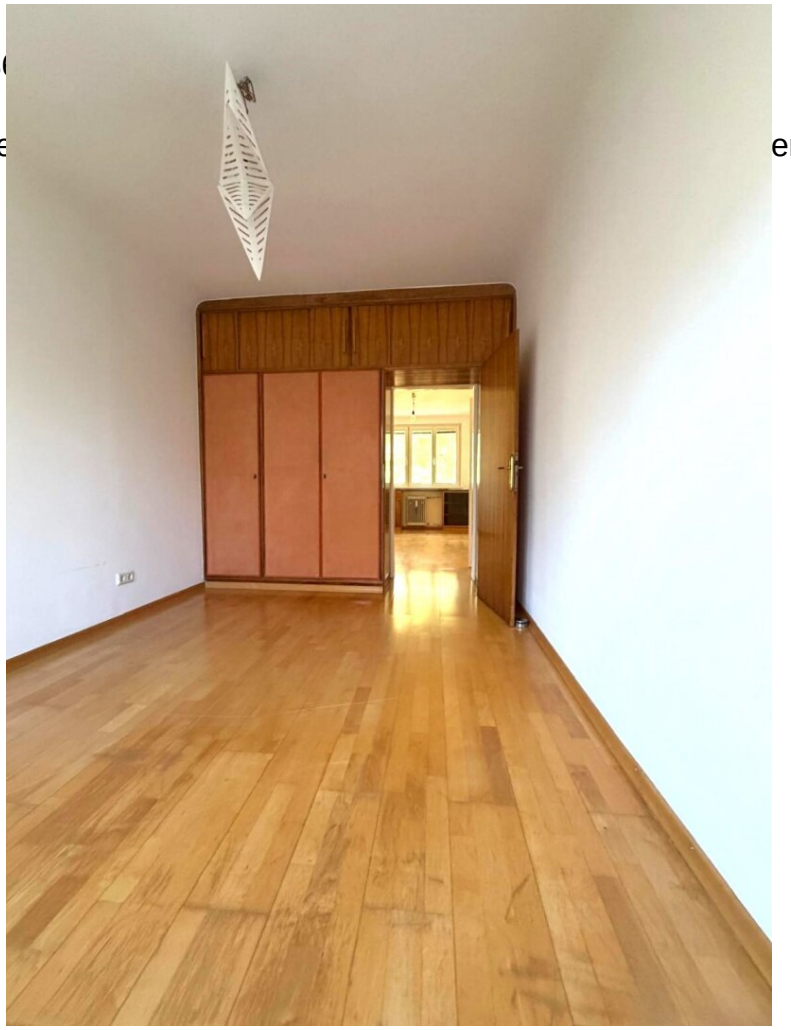


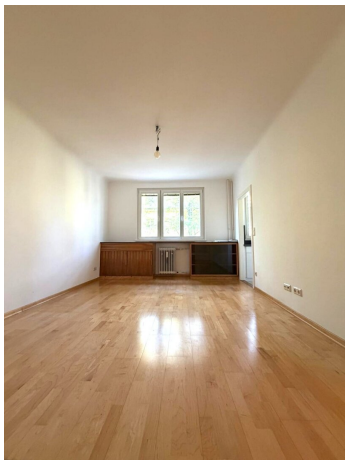
**Silvia M. Hufnagl**

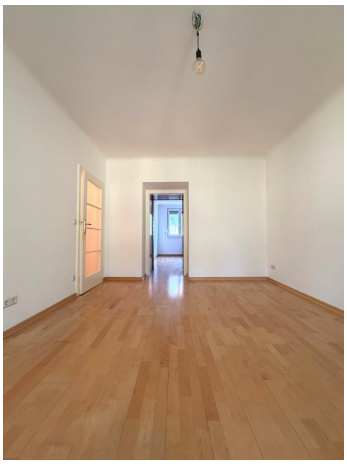
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 3

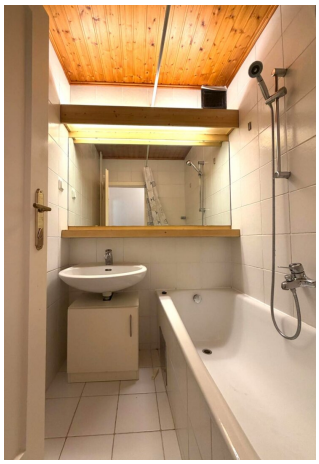
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





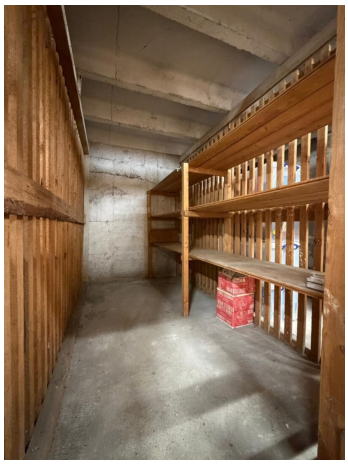


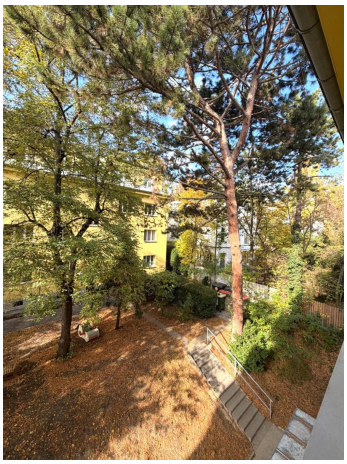










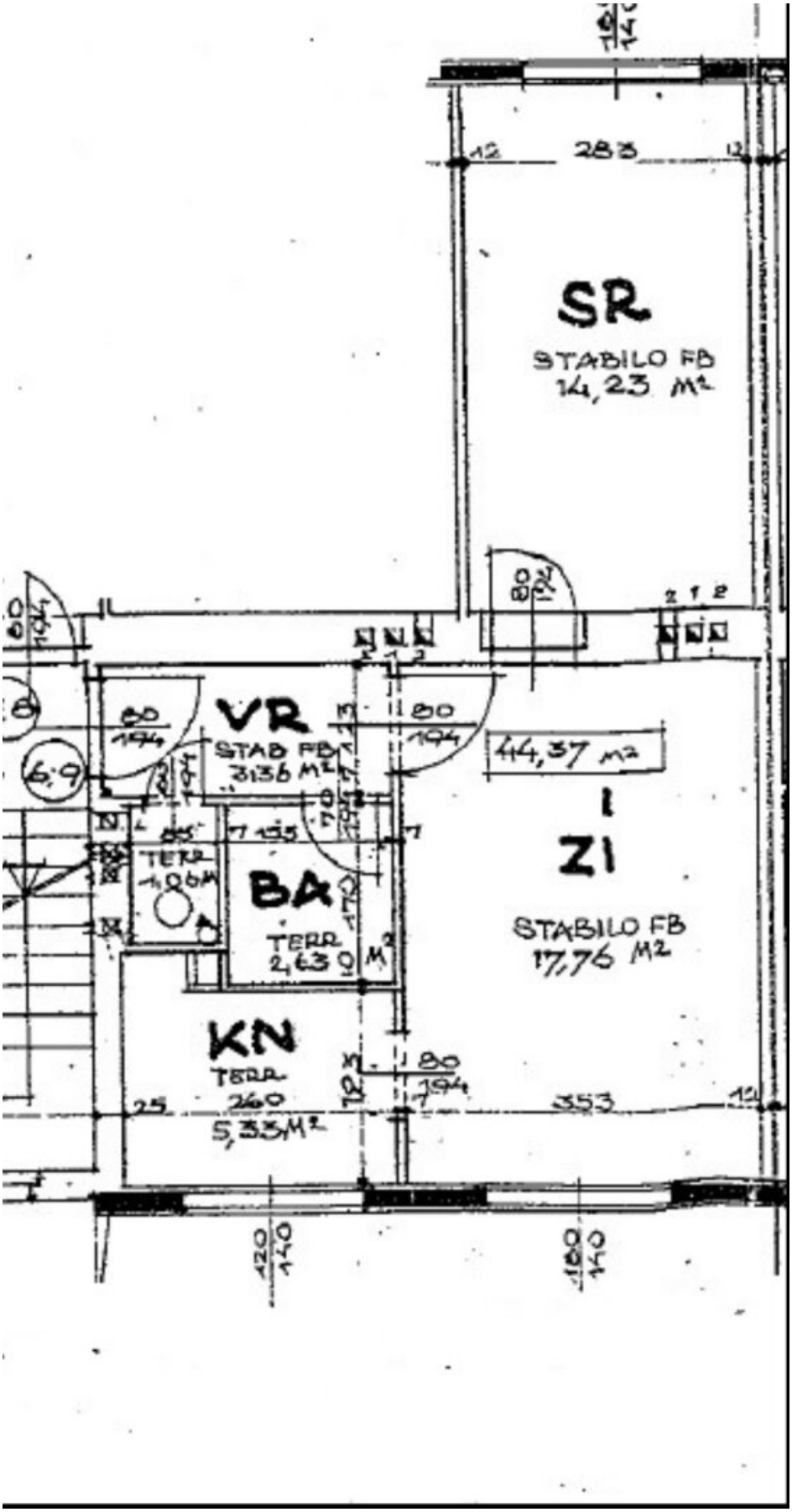











SR
STABILO FB
14,23 M2
VR
STAB FB
3136 M2
BA
TERR
2,63 0 M2
TERR
1,06M
KN
TERR
260
5,35M2
44,37 M2
I
ZI
STABILO FB
17,76 M2
285
353
80
194
120
140
100
140

# Objektbeschreibung

**Lage:**

Diese sehr ruhige und nette Wohnung besticht durch ihre ideale Lage in einem schönen Stadtteil des 18. Bezirks. In unmittelbarer Nähe finden Sie den grünen Türkenschanzpark, der zu entspannenden Spaziergängen einlädt. Diverse medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Zudem ist die Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahnline 40, 41 bzw. der Buslinie 40A  hervorragend, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile garantiert. Die U6 Volksoper und S-Bahn Gersthofer sind jeweils 2 Straßenbahnstationen entfernt. Der Kutschkermarkt, das Zentrum für Translationswissenschaft in der Gymnasiumstraße und die Boku Peter Jordan Straße sind ca. 15 Gehminuten entfernt.

Genießen Sie urbanes Leben in einer ruhigen Umgebung!

**Wohnung:**

Die  2-Zimmer Wohnung liegt im 2. OG des Hauses mit Innenhof und extra Garten. Sie ist rd. 45 m² groß und besteht aus 2 ruhigen Zimmer , einer Küche mit Waschmaschine, Gasherd, Geschirrspüler und großzügigem Kühlschrank. Einem Bad mit Badewanne  und einem davon getrennten WC.

Die Wohnung besteht aus zwei ruhigen Zimmern, einer Küche, die mit Waschmaschine, Gasherd, Geschirrspüler und einem großzügigen Kühlschrank ausgestattet ist, sowie einem Badezimmer mit Badewanne und einem davon getrennten WC.

Das Haus bietet zudem, neben einem Innenhof auch einen Gemeinschaftsgarten. Es gibt einen gartenseitigen, nicht überdachten Fahrradplatz. Eine Waschküche ist auf Stiege 4. Kein Aufzug.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete: 757,00 €

Betriebsk.: 125,62 €

Heizkosten: 34,80 €

Warmwasser: 35,20 €

HH: 9,00 €

Gesamt: 961,62 €

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 <300m
Apotheke <375m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <300m
Universität <625m
Höhere Schule <400m

**Nahversorgung**
Supermarkt <425m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <625m
Polizei <475m

**Verkehr**
Bus <325m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap