Schön gepflegte 1- Zimmerwohnung mit Schlafnische in ruhiger Innenhof Lage nahe Matznerpark!



Objektnummer: 367

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,87 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 47,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,22
Gesamtmiete	778,99 €
Kaltmiete (netto)	622,10 €
Kaltmiete	708,17 €
Betriebskosten:	86,07 €
USt.:	70,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien
Seitenstettengasse 5/37









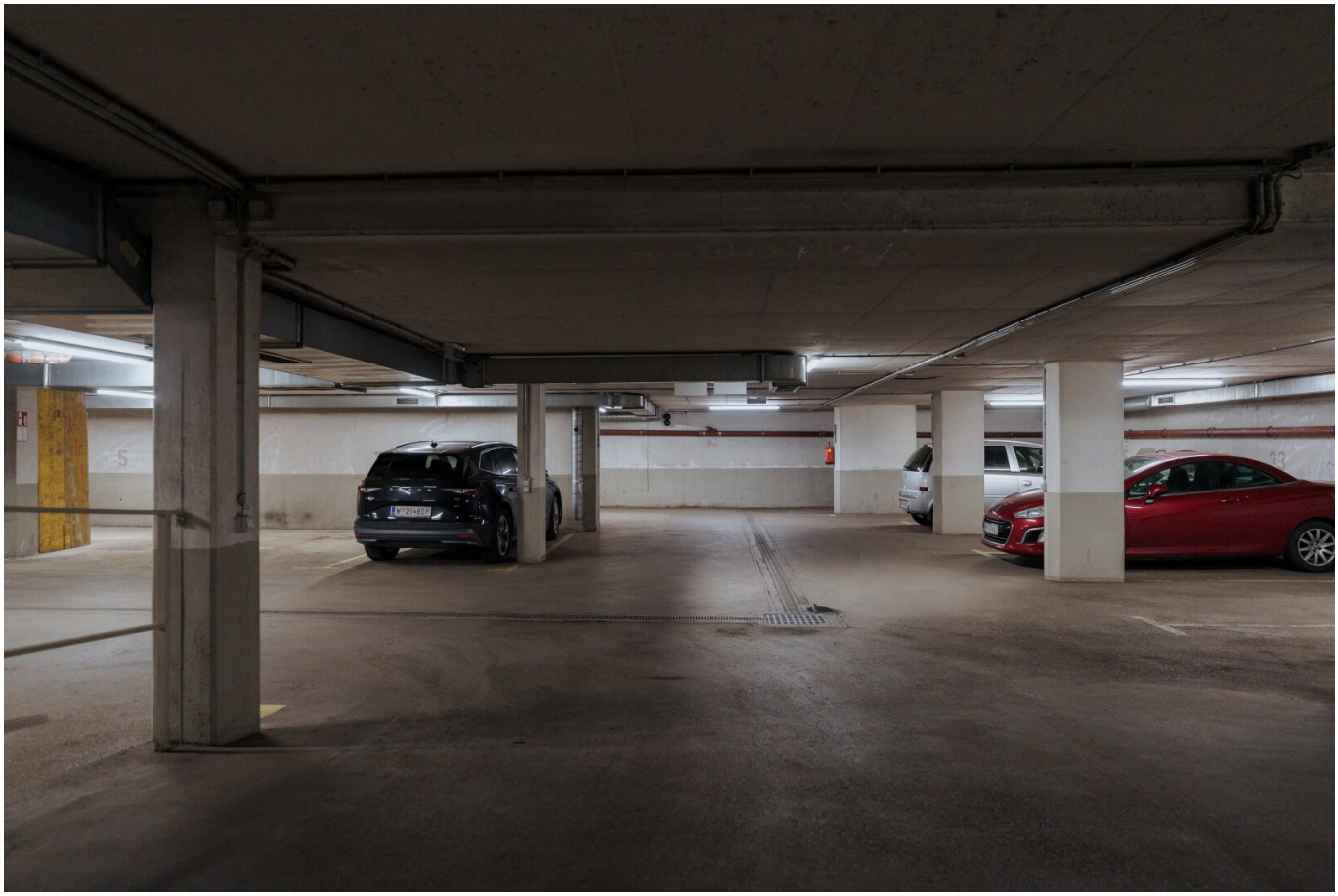


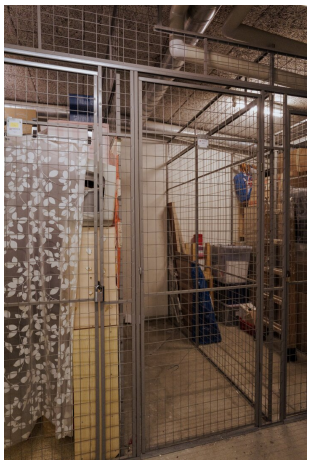



















VORARLBERGER KÄSETRAUM













Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

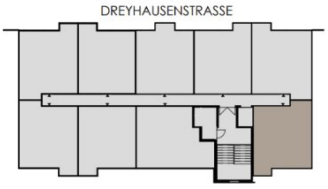
Dreyhausenstrasse 11-13
1140 Wien

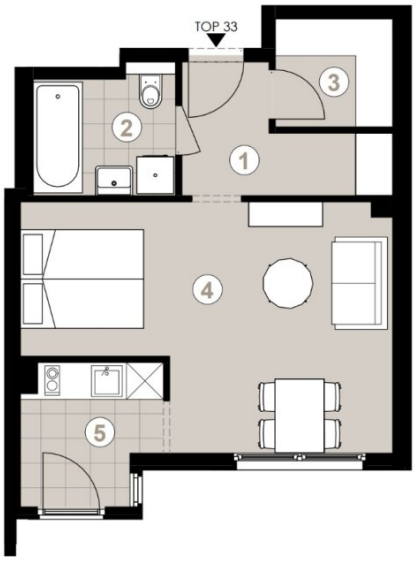
Top 33 - 3.OG

Wohnnutzfläche ca. 38,87 m²

1 Vorraum
2 Bad
3 Ankleide
4 Wohn/Schlafraum
5 Küche

Übersicht









RAUMHÖHE CA. 2,55 m

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: Juli 2025

Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung in der begehrten 14. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch eine angenehme Umgebung mit Parks aber auch EInkaufsmöglichkeiten.

Mit einer Fläche von 38,87 m² ist diese Mietwohnung ideal für Singles oder Paare, Pendler.

Der offene Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die gepflegte Ausstattung unterstreicht den Charme dieser Immobilie und lässt Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsideen. Eine weitere Besonderheit ist die bereits eingebaute Küche welche sich in einer Nische befindet und daher vom Schlafbereich nicht ersichtlich ist.

Das Haus wurde mit einem komplett neuen Heizkessel Brennwert ausgestattet welcher für behagliche Wärme sorgt. Die Fassade des Hauses wurde ebenfalls im letzten Jahr gestrichen.

In der Haus eigenen Tiefgarage sind Fixplätze zur Anmietung ebenfalls verfügbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Schnellbahn Breitensee ist ca. 250m entfernt. In 350m erreichen Sie die 49er Straßenbahn welche Sie direkt ins Zentrum bringt. Sie erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt. Der nahegelegene Bahnhof bringt Sie in kürzester Zeit zu weiteren attraktiven Zielen in und um Wien.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Supermärkte und Bäckereien für eine einfache und stressfreie Haushaltsführung sorgen.

Weiters befindet sich in unmittelbarer Nähe der Matznerpark und die Sargfabrik. Zweiteres lädt nicht nur zum Essen ein sondern auch Kultur wird hier groß geschrieben. In der Sargfabrik gibt es laufend Veranstaltungen für Groß und Klein- vom Puppentheater bis zum Konzert- alles was das Herz begehrt.

Ein besonderes Highlight des Matznerviertels ist der wöchentliche Matzner Markt. Hier werden jeden Donnerstag von 12- 19 Uhr Stände mit biologischen Köstlichkeiten, frischen Obst und Gemüse aufgebaut.

Nutzen Sie die Gelegenheit und mieten Sie diese gepflegte Immobilie in einer der besten Lagen Wiens . Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap