

**Schöne 4\_Zimmer\_Maisonettewohnung mit Balkon und Terrassen im 22. Bezirk in Wien zu vermieten**



**Objektnummer: 5880/260**

**Eine Immobilie von Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.080,22 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	1.584,39 €
<b>Kaltemiete</b>	1.859,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,75 €
<b>Heizkosten:</b>	166,50 €
<b>USt.:</b>	54,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



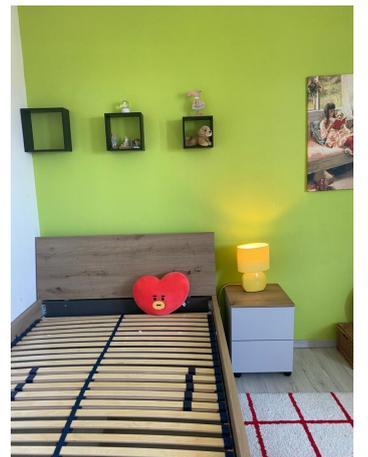
**Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH**

Chimmo Investment & Relocation Consulting GmbH





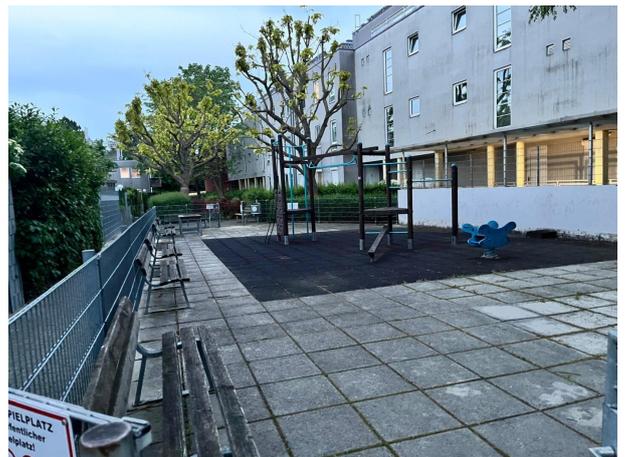












## Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Dachgeschosswohnung (1.Stock ohne Lift) befindet sich in ruhiger Lage im 22. Bezirk von Wien und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung sowie eine schöne Terrasse mit Weitblick. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus in der Oberfeldgasse 9 und eignet sich ideal für Familien.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 119,26m<sup>2</sup>
- Terrasse: sonnig und großzügig, ideal für gemütliche Stunden im Freien
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Effizientes Heizsystem mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Monatliche Betriebskosten (inkl. Heizung, Warmwasser, Verwaltung, Rücklage): ca. € 648,78 (Stand: 01.03.2025)

### Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil vorhanden
- Hauseigene Tiefgarage – Stellplatz separat anmietbar (monatliche Kosten ca. € 37,39)

### Lage und Umgebung:

Das Objekt liegt in der Nähe der Süßenbrunner Straße in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die U-Bahnlinie U1 (Station Kagraner Platz) ist mit dem Bus oder Fahrrad gut zu erreichen.

### Miete und Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist ab 20.9.2025 verfügbar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet; der Mieter wird Ende Juli ausziehen. Die meisten Möbel gehören dem aktuellen Mieter und können gegen eine Ablöse von 3.500 Euro übernommen werden.

Es wird seitens des Vermieters vorausgesetzt, dass das monatliche **Nettoeinkommen des Mieters 5.000 Euro übersteigt**.

Kindergarten und Schule, Lebensmittelgeschäfte, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Tierärzte sind in der Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel (Tram, Busse) sind in der Nähe.

Gerne präsentiere ich Ihnen „Ihr neues Zuhause“ bei einer gemeinsamen Besichtigung – ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen!

Wir sprechen Deutsch / Englisch / Chinesisch. Bei Fragen rund um die Ansiedlung in Wien stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung unter **+43 (0) 68110678605** oder per E-Mail unter [office@chimmo.at](mailto:office@chimmo.at).

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap