

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Toplage – Ihr neues
Zuhause wartet auf Sie!**



Objektnummer: 8014/309

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,75 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



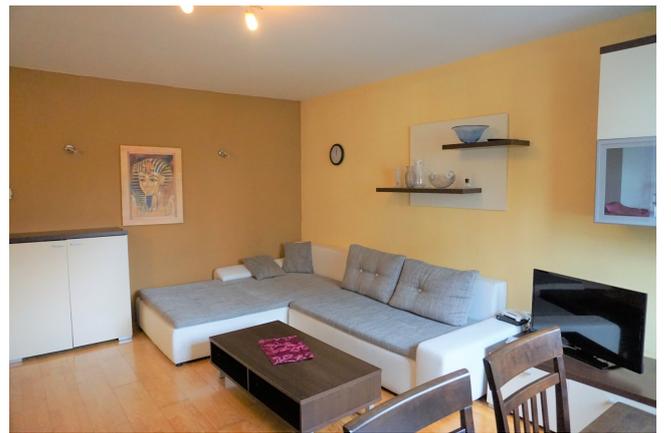
BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529





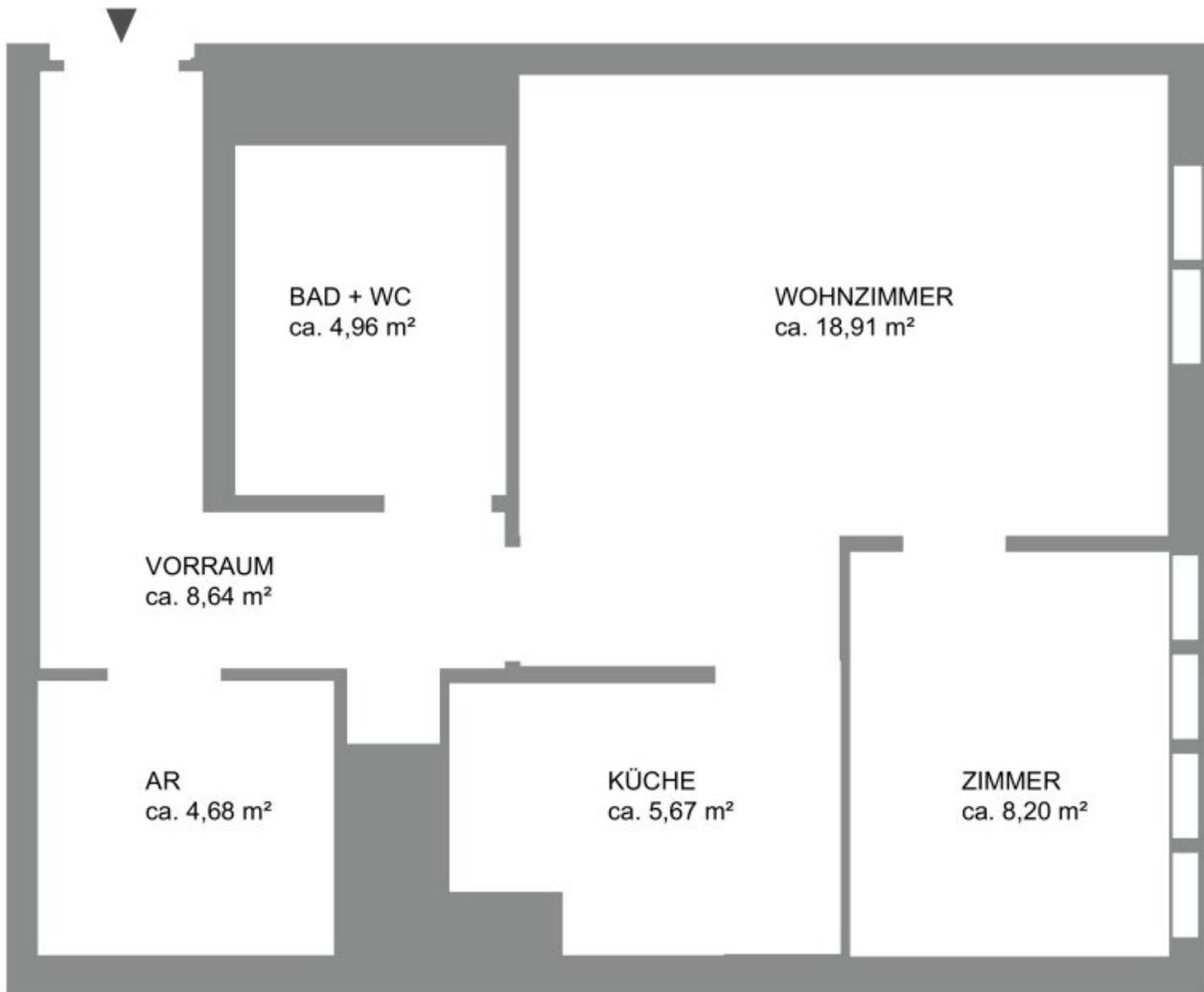






GESAMTFLÄCHE
WOHNUNG ca. 51,06 m²

EINGANG



Objektbeschreibung

Sie suchen eine charmante, perfekt geschnittene Wohnung mit idealer Anbindung und grüner Umgebung? Dann sind Sie hier goldrichtig.

In einem gepflegten Haus im Herzen des 13. Bezirks – nur **3 Gehminuten von der U4 Station Ober-St.-Veit entfernt** – wartet diese **helle, ostseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche** auf neue Bewohner. Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, ruhiger Lage und einem liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten – ideal zum Durchatmen im Innenhof.

Wohlfühlen beginnt beim Eintreten:

Über den Vorraum gelangen Sie in das Badezimmer mit Badewanne, einen großzügigen Abstellraum mit praktischem Regalsystem sowie das Herzstück der Wohnung – das einladende Wohnzimmer. Küche und Schlafzimmer sind von hier aus zentral begehbar.

Besonders komfortabel: Die Wohnung kann vollmöbliert (ohne Ablöse), teilmöbliert oder leer ausgenommen Küche & Bad) übernommen werden – ganz nach Ihren Wünschen.

AUF EINEN BLICK – DIE RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer
- Küche mit moderner Einbauküche
- Großer Abstellraum mit Regalsystem
- Badezimmer mit Badewanne & WC

AUSSTATTUNG:

- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad/WC

- PVC-Isolierfenster
- Jalousien
- Waschmaschinenanschluss
- Kabelanschlüsse
- Kellerabteil (ca. 3 m²)
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gasetagenheizung

DIE LAGE? ABSOLUT SPITZE.

Hier wohnen Sie ruhig – und dennoch mitten im Leben. Ob *Streckerpark, Roter Berg, Lainzer Tiergarten* oder der Schlosspark Schönbrunn: In wenigen Minuten sind Sie mitten im Grünen. Gleichzeitig erreichen Sie mit der U4 in nur *13 Minuten den Karlsplatz – Oper, Innenstadt & Naschmarkt inklusive.*

Einkaufsmöglichkeiten (Billa ca. 270 m), gemütliche Cafés, Restaurants und das *Auhof Center* (ca. 5 km) machen das Alltagsleben leicht.

Fazit: Diese Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie ist ein Lebensraum mit Potenzial – für Menschen, die Wert auf Qualität, Lage und ein charmantes Umfeld legen.

Anfragen & Besichtigungen:

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.:0676 380 2529

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap