

***GARTENTRAUM* HOCHWERTIGE WOHNUNG in Bestlage
von HERNALS***



Objektnummer: 2389

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,86
Gesamtmiete	899,99 €
Kaltmiete (netto)	730,17 €
Kaltmiete	818,17 €
Betriebskosten:	88,00 €
USt.:	81,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Schwindel

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien











Objektbeschreibung

TOP-SANIERTE und MODERNE WOHNUNG mit riesigem Garten

Perfekt für Singles und junge Paare

!!! TOP-LAGE + HERRLICHER GARTEN !!!

Diese stilvolle Mietwohnung mit eigenem einzigartigem Garten ist der ideale Rückzugsort für alle, die das Stadtleben genießen möchten und eine Auszeit zuhause genießen. **Die WFL beträgt ca. 35qm, die Terrassenfläche ca. 5qm und der Garten hat eine Fläche von ca. 60qm.**

Beim Betreten gelangt man direkt in den gepflegter Vorraum, welcher in den großzügigen Wohn- und Schlafbereich führt. Die **neue, hochwertige Einbauküche** bietet alles, was man für den täglichen Komfort benötigt.

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und überzeugt ebenso wie das **separat abgetrennte WC** durch zeitgemäßes Design und Funktionalität.

Das absolute Highlight: der **große GARTEN in absoluter Ruhelage** – ideal zum Durchatmen, Sonnen oder für gesellige Abende im Grünen. Eine Oase mitten in der Stadt, die Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt.

Die **durchdachte Raumaufteilung** macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare zur idealen Wahl.

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- PRIVATER Garten in absoluter RUHELAGE
- TOP Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Nagelneue EINBAUKÜCHE

- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- MODERNES Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Eingangsbereich
- Sehr gute Raumaufteilung
- ZENTRALE LAGE mit bester Infrastruktur

"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"

Ihr **VORTEILE** auf einen Blick:

- **Tolle Lage und verkehrstechnische Anbindung in einem der schönsten Bezirke Wiens**
- **Hervorragende Raumaufteilung mit einzigartigem GARTEN...EINZIEHEN und WOHLFÜHLEN**
- **Hell, modern und zentral**

"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:

- Ausweis
- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)
- Gute Laune ;-)

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <500m
 Post <500m
 Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
 U-Bahn <1.000m
 Straßenbahn <500m
 Bahnhof <1.500m
 Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap