

## **Barrierefrei mit Balkon in Ottakring**



Wohnküche

**Objektnummer: 63**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Redtenbachergasse                |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1160 Wien                        |
| Baujahr:          | 2016                             |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 62,56 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Balkone:          | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.293,81 €                       |
| Kaltmiete (netto) | 957,23 €                         |
| Kaltmiete         | 1.176,19 €                       |
| Betriebskosten:   | 187,68 €                         |
| USt.:             | 117,62 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



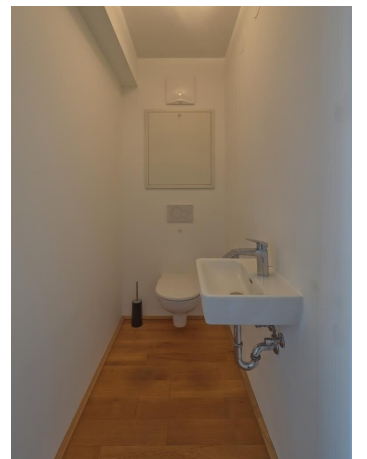
**Nikolaus Glück**

WohnGlück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9













## Objektbeschreibung

Diese hübsche, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines 2015/16 errichteten Neubaus nur wenige Schritte von der Ottakringer Straße und fußläufig zur **U3** und **S45**.

Trotz der guten Verkehrsanbindung bietet diese Wohnung Ruhe und Entspannung, da der Balkon zum ruhigen Innenhof orientiert ist: Der begrünte Innenhof kann mitbenützt werden.

Die helle Wohnung ist nach Westen und Osten orientiert und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung.

Von der Wohnküche gelangt man direkt auf den Balkon.

Hochwertige Lärchenholz-Böden, ein elegantes Bad sowie eine kleine Einbauküche geben dieser Wohnung einen wohligen Charme.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung, für Fahrräder und Kinderwagen gibt es gemeinsame Räume.

Pkw- und Motorradstellplätze gibt es direkt in der hauseigenen Garage zu mieten.

Hinweis: Die Fotos sind von der darüber liegenden Wohnung, die den deckungsgleichen Grundriss und die gleiche Ausstattung aufweist.

Die Wohnung ist derzeit noch möbliert. Nach Absprache mit der Vermieterin ist die Übernahme von Möbeln möglich.

Beziehbar: 1. August 2025

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m



Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap