

2-Zimmer Gartenwohnung in Wien Donaustadt



Objektnummer: 1751/139

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,69 m ²
Nutzfläche:	83,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,37 m ²
Keller:	3,60 m ²
Gesamtmiete	981,12 €
Kaltmiete (netto)	870,00 €
Kaltmiete	981,12 €
Betriebskosten:	111,12 €
Provisionsangabe:	

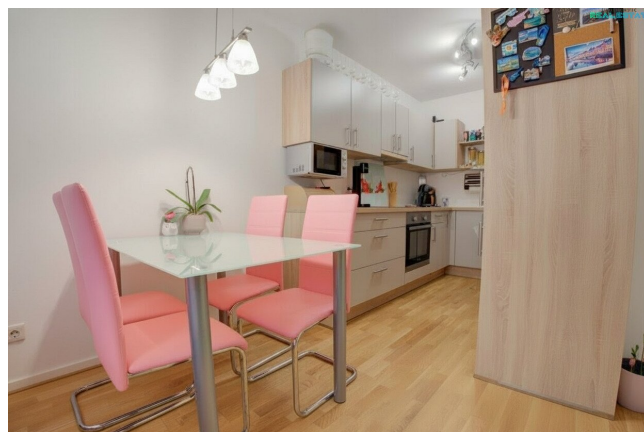
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

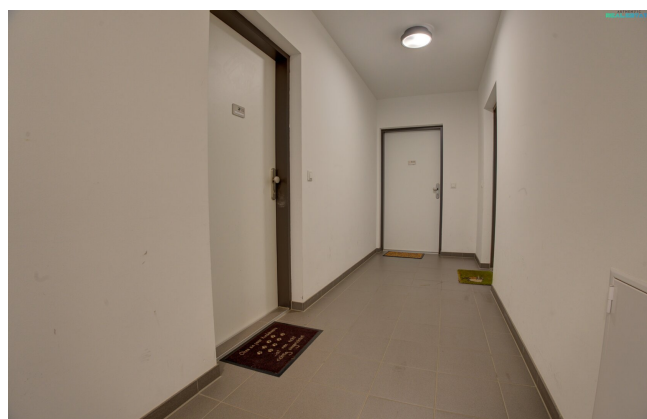
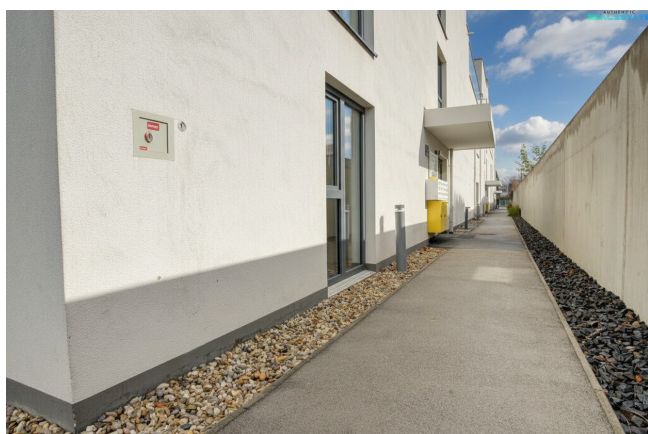


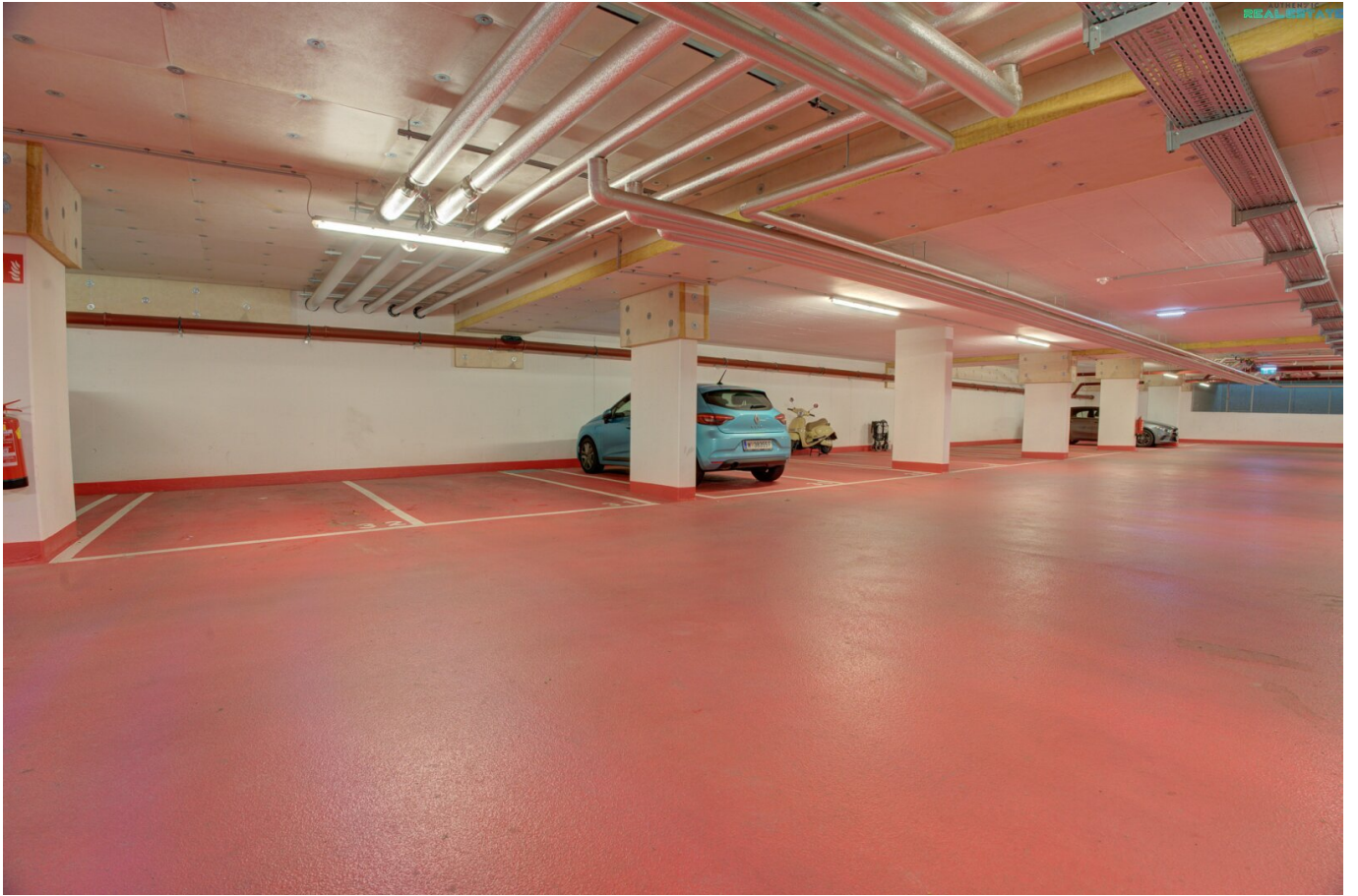
Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG









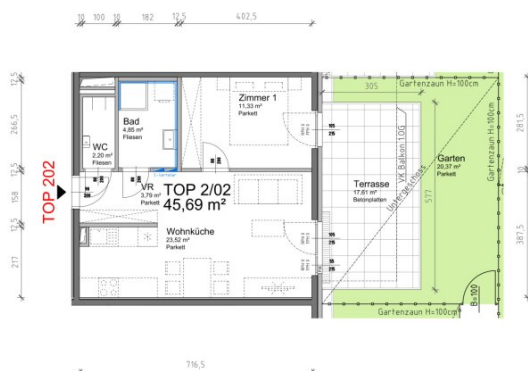


AUTHEN7IC
REAL ESTATE

WOHNHAUSANLAGE
1220 WIEN
STADLBREITEN 11

at home
wohnprojekte + ideen

at home Immobilien GmbH
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien



STADLBREITEN 11
STIEGE: 2
TOP: 202
STOCK: EG
ZIMMER: 2

WOHNFLÄCHE: 45,69 m²
LOGGIA: 0,00 m²
GESAMTFLÄCHE: 45,69 m²
BALKON: 0,00 m²
TERRASSE: 17,61 m²
GARTEN: 20,37 m²

KELLERABTEIL: 3,60 m²



GRUNDRISS MöBLIERUNGSVORSCHLAG
Änderungen vorbehalten!

WG A	WGA ZT GmbH Himmelstraße 11 A-1190 Wien T +43 1 320 35 51 - 0 www.wg-a.at
1:100	08.05.2018

Türbeschriftungen - Durchgangsbreite / Durchgangshöhe
Fenster- und Balkontürbeschriftungen - Architekturmaß

Wandfliesen im Spritzbereich
H=ca. Zargenhöhe



Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweilige aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar! Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Die dargestellten Sanitärgegenstände und Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

Objektbeschreibung

Diese moderne, 2019 errichtete Gartenwohnung bietet auf **knapp 46 m² Wohnfläche** ein komfortables Zuhause in absoluter **Ruhelage**, da sie vollständig **innenhofseitig** ausgerichtet ist. Die großzügige **Außenfläche von 38 m²** teilt sich in einen **Garten (ca. 20 m²)** und eine **einladende Terrasse (ca. 18 m²)** – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Heller Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu Garten und Terrasse
- Moderne **Einbauküche** bereits inkludiert
- Schlafzimmer mit optimalem Schnitt
- Badezimmer mit **Dusche**, WC **getrennt**
- Beheizung über **Fernwärme** mittels Heizkörper
- Baujahr **2019** – entsprechend moderner Standard und energieeffiziente Bauweise

Die Betriebskosten sind besonders attraktiv und betragen lediglich **€ 111,12** monatlich.

Ein **Garagenplatz** im Haus kann für **€120,00** zusätzlich erworben werden.

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Fahrradabstellraum**
- **Kellerabteil mit ca. 3,6 m²**
- Sehr gute **öffentliche Anbindung**: Buslinien Richtung **U1** in wenigen Gehminuten erreichbar
- Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung: **Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Lokale** und mehr

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Anlage – kombiniert modernsten Wohnkomfort mit bester Infrastruktur und einer privaten Grünoase mitten in der Stadt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap