

**Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien mit Garten,  
Balkon und Terrasse!**



**Objektnummer: 7395/2805**

**Eine Immobilie von Realpartners Ing. Andreas Wollein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	38,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

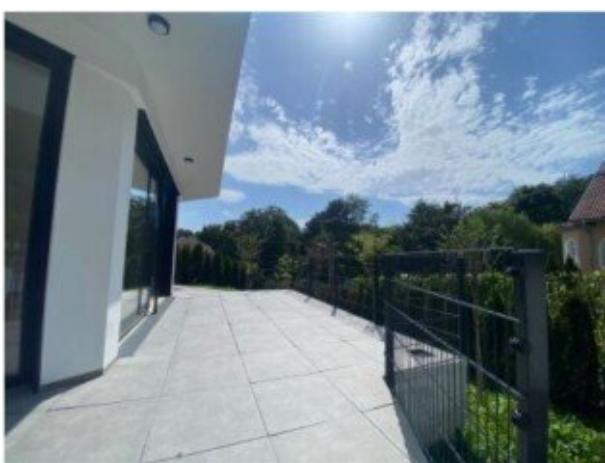
## Ihr Ansprechpartner

### Wolfgang Prokschi

Realpartners Ing. Andreas Wollein  
Altgasse 21  
1130 Wien

T +43 1 876 66 60  
H 06643283104

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien – eine Oase des Wohnens, die keine Wünsche offenlässt! Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 124 m<sup>2</sup> ist der Inbegriff von modernem Wohnen und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und einem Hauch von Natur.

Die Wohnung erstreckt sich über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen bieten. Genießen Sie die Vorteile eines durchdachten Grundrisses, der sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint. Mit insgesamt drei WCs und zwei modernen Bädern, eines davon mit Fenster, ausgestattet, ist die Wohnung ideal für harmonisches Zusammenleben.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Südbalkon sowie die angrenzende Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Umgebung bieten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Terrasse entspannen oder den Tag bei einem Glas Wein auf dem Balkon ausklingen lassen. Der angrenzende Garten lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen und ist ein perfekter Ort für Kinder zum Spielen oder für gesellige Grillabende mit Freunden.

Die moderne Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die hochwertige Einbauküche das Kochen zum Vergnügen macht. Dank der Luftwärmepumpe genießen Sie zudem eine umweltfreundliche und effiziente Heizung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert mit dem öffentlichen Nahverkehr in der Stadt unterwegs. Zusätzlich profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur, denn in der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begeht: Kindergärten, Universitäten und Supermärkte sind nur einen Steinwurf entfernt.

Zögern Sie nicht und entdecken Sie diese einzigartige Wohnung, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumobjekt verzaubern! Ihr neues Leben in 1140 Wien wartet auf Sie – profitieren Sie von dieser einmaligen Gelegenheit!

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 <2.500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap