

**Mitten im Grünen und am Rande des Lainzer Tiergartens |
Waldrandlage im Naturschutzgebiet | eigener
Gartenbereich**



Objektnummer: 16855

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Wohnfläche:	73,47 m ²
Nutzfläche:	79,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	20,00 m ²
Gesamtmiete	1.196,03 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	1.087,30 €
Betriebskosten:	237,30 €
USt.:	108,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



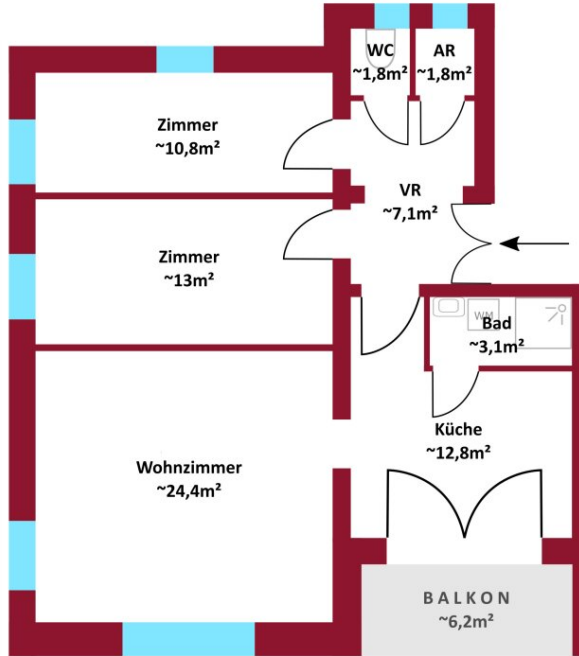
Alexander Ringsmuth

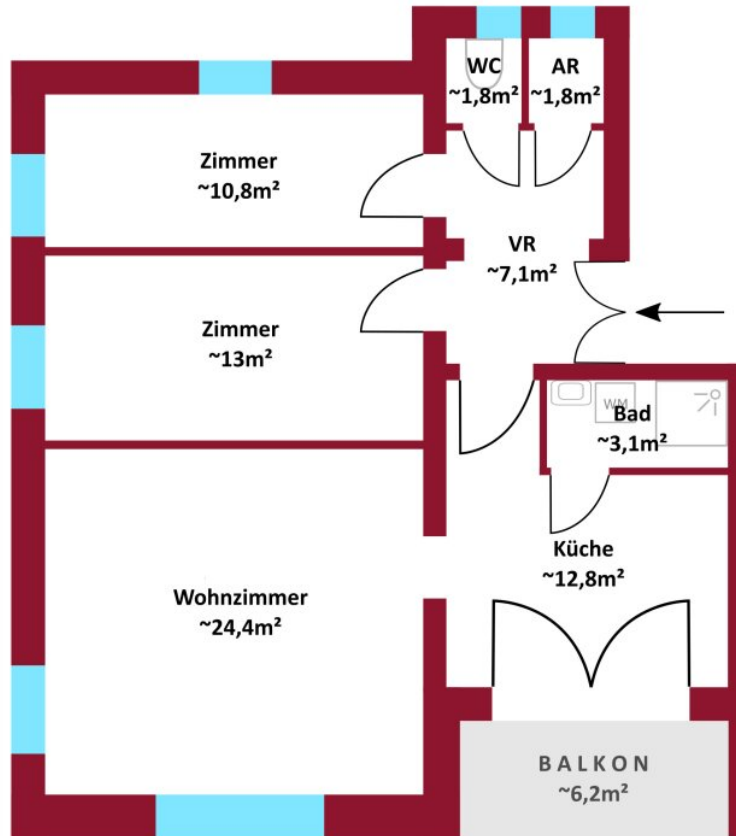
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

Joggen, Wandern, Mountainbiken und vieles mehr ...alles möglich direkt von der Haustüre weg! Naturschutzgebiet - Waldrandlage!

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** heißt Sie vom ersten Moment an willkommen und begeistert mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. **Drei lichtdurchflutete Zimmer** bieten Ihnen **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten** – ob als gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, inspirierendes Homeoffice oder liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer.

Beginnen Sie Ihren Tag mit einem Lächeln: Auf dem **ca. 6,2 m² großen Balkon** genießen Sie den **Sonnenaufgang und den Waldblick** in aller Ruhe und tanken neue Energie.

Die **moderne Einbauküche** lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Ein **separates WC sorgt** für zusätzlichen Komfort im Alltag, während ein **praktischer Abstellraum** ausreichend Platz für Ihre persönlichen Dinge bietet.

Ein ganz besonderes Highlight ist das eigene Platzerl im Garten – Ihr persönlicher **Rückzugsort im Grünen für entspannte Abende.**: Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet. Immer ausgehend vom aktuellen Stand sind Verlängerungen des Mietverhältnisses vermietetseitig durchaus erwünscht und möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!

Sehr gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at für alle Fragen und für Besichtigungstermine zur Verfügung!

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap