

Moderne 2-Zi-Terrassenwohnung mit Pool & Sauna am Fuße des Bisamberges



Objektnummer: 1609/46998

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	55,57 m ²
Zimmer:	2
Keller:	3,12 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.181,82 €
Kaltmiete	1.181,82 €
USt.:	118,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva Wierzbinski

Wierzbinski Immobilien e.U.
Fichtnergasse 4/6
1130 Wien

H +43 676 44 29 400



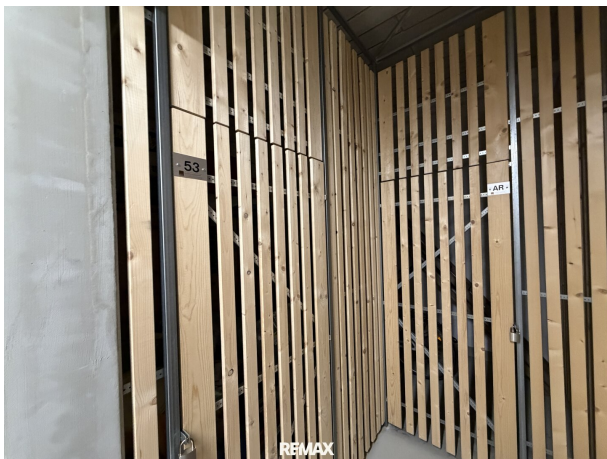




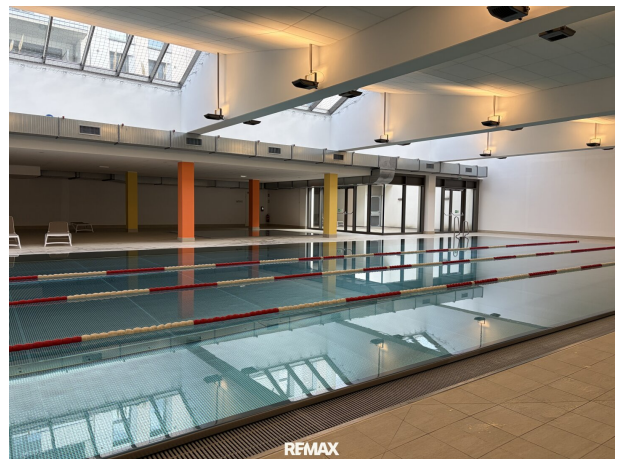




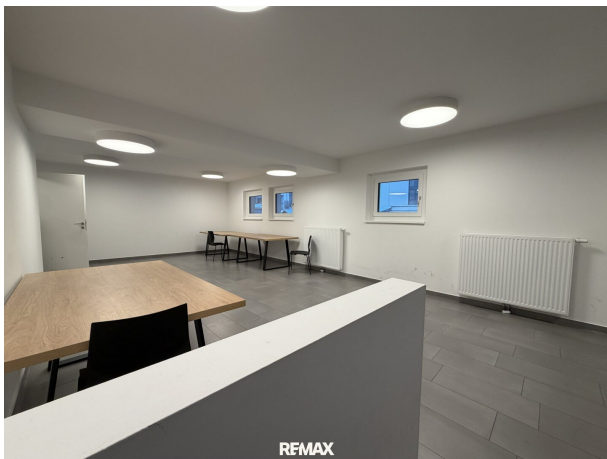
REMAX



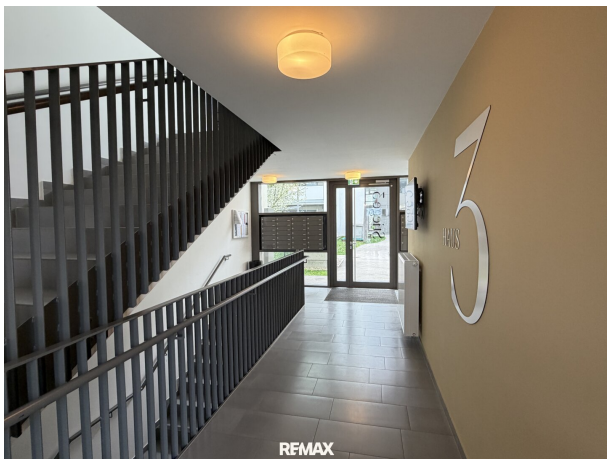
REMAX

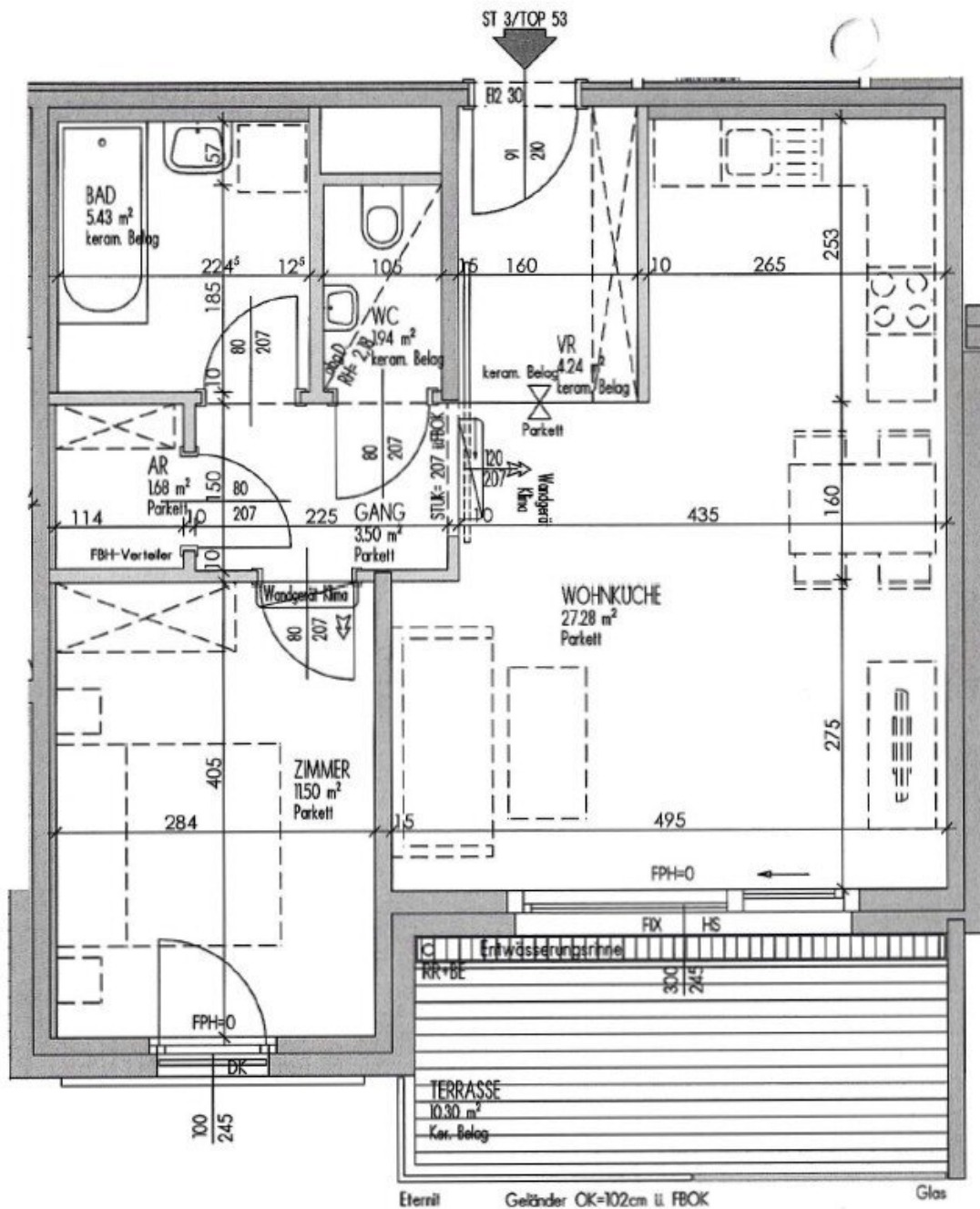


REMAX









REMAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen, neuwertigen Terrassenwohnung in begehrter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Diese exklusive **2-Zimmer-Wohnung** bietet auf **55,57 m²** eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Lebensqualität.

Genießen Sie den herrlichen **Fern- und Grünblick** von Ihrer eigenen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die offene Wohnküche mit hochwertigem **Parkettboden** schafft eine warme und einladende Atmosphäre, ideal für gemütliche Abende oder gesellige Runden mit Freunden und Familie. Im Sommer sorgt eine **Klimaanlage** und im Winter eine **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Raumklima.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, und für Ihre Wellness-Momente stehen Ihnen eine **Sauna**, ein **Dampfbad** sowie ein **Hallenbad** in der Anlage zur Verfügung – hier bleibt kein Wunsch offen!

Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung.

Die Lage überzeugt durch eine **gute Anbindung** sowohl im Individualverkehr (direkte Anbindung zur A22) als auch im öffentlichen Verkehr (Bus und Straßenbahn zu S-Bahn bzw. U-Bahn), die Sie schnell ins Stadtzentrum oder zu anderen Zielen bringen. **In der Nähe finden Sie alles, was den Alltag erleichtert:** Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Auch **Weingüter, Heurigenlokale und Gasthäuser** sind fußläufig erreichbar. **Tennisplätze** befinden sich unmittelbar neben der Wohnanlage, zu einem **Golfclub** benötigt man nur 10 Fahrminuten. **Lauf-, Wander- und Radfahrmöglichkeiten** findet man unmittelbar vor der Haustür.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Eine attraktive Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Terrassenwohnung begeistern! Hier wartet Ihr neues Wohnparadies auf Sie.

Folgende Annehmlichkeiten erwarten Sie in der Wohnanlage als Inklusivleistungen:

Hallenbad, Sauna, Dampfbad

Wein-/Getränkelerger mit eigenem Kühlabteil

Gemeinschaftsraum/Partyraum mit Küche und Nassräumen

Shop-Base für Post, Pakete und Nahversorger (Zustellbox inkl. Kühlschrank)

Fahrradraum, Kinderwagenraum

Raumaufteilung der Wohnung:

Vorraum: 4,24 m²

Wohnküche: 27,28 m²

Gang: 3,50 m²

Schlafzimmer: 11,50 m²

Bad (mit Dusche und WM-Anschluss): 5,43 m²

WC: 1,94 m²

Abstellraum: 1,68 m²

Terrasse: 10,30 m²

Die Pauschalmiete für die Wohnung beträgt EUR 1.300,- brutto pro Monat.

Die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (Fernwärme) beläuft sich zusätzlich auf ca. EUR 190,- brutto pro Monat.

Ein Garagenstellplatz kann für EUR 130,- pro Monat angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap