

Wohnen im Grünen – Moderne Gartenwohnung nahe Böhmischen Prater



Objektnummer: 7485/279

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Männertreugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.398,00 €
Kaltmiete (netto)	1.103,95 €
Kaltmiete	1.270,90 €
Betriebskosten:	166,95 €
USt.:	127,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

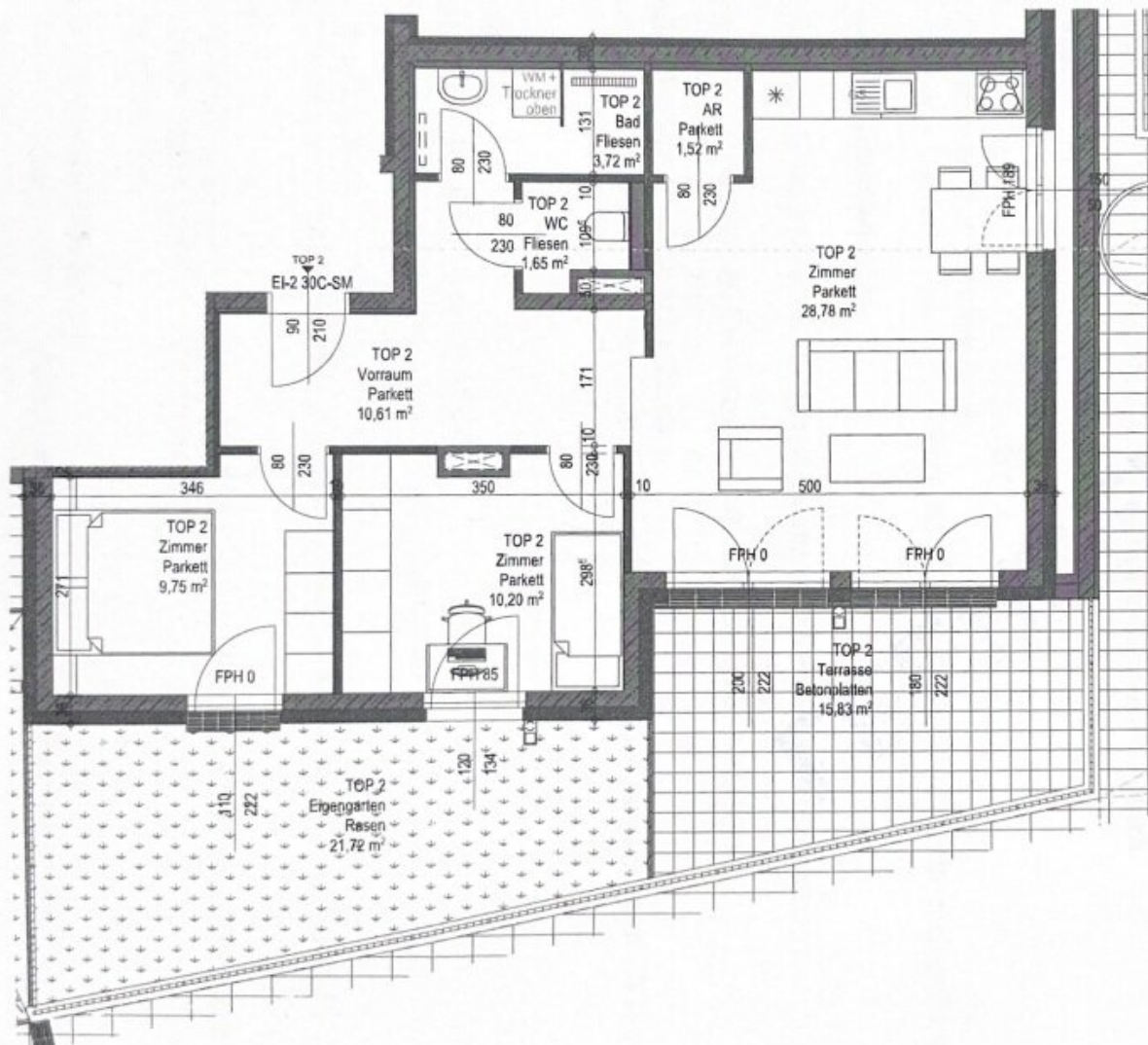
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Moderne Gartenwohnung nahe Böhmischem Prater und Laaer Wald

Diese attraktive Neubauwohnung vereint **ruhiges Wohnen im Grünen** mit urbaner Nähe und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung**.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Wohnhauses im 10. Bezirk – in unmittelbarer Nähe zum Laaer Wald und dem Böhmischem Prater. Dieses Naherholungsgebiet bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung direkt vor der Haustüre.

Auf rund 65 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept:

Vom geräumigen Vorraum aus gelangen Sie zentral in alle Bereiche der Wohnung. Das **Herzstück bildet das helle Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den kleinen, privaten Garten** – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die **moderne, voll ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsort als auch als Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Waschmaschine ausgestattet. Das WC ist separat begehbar und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Autoabstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und rundet dieses attraktive Angebot ab. Dieser kann optional um EUR 120,-- gemietet werden.

Die Wohnung wird möbliert übergeben und eignet sich ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause in ruhiger, grüner Lage suchen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Männertreugasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch eine **angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur**.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Laaer Wald sowie zum Böhmischem

Prater. Dieses weitläufige Naherholungsgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten im Grünen – und das nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt.

Die öffentliche Anbindung ist gut: In kurzer Distanz befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine rasche Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ermöglichen. Auch die U-Bahn ist gut erreichbar und sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Damit ist eine sehr gute Nahversorgung gewährleistet.

Auch Familien profitieren von der Lage: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Umkreis und machen den Standort besonders lebenswert.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus urbanem Komfort und unmittelbarer Nähe zur Natur – ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung schätzen.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m

Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap