

**++ Luxury Living im Kahlenberggerdorf ++ Vollmöblierte
1-Zimmerwohnung mit Gartennutzung**



Objektnummer: 299488

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wigandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1455
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,69 m ²
Nutzfläche:	32,69 m ²
Gesamtfläche:	32,69 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Gesamtmiete	1.145,00 €
Kaltmiete (netto)	1.145,00 €
Kaltmiete	1.145,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Passauer Platz 6

1010 Wien

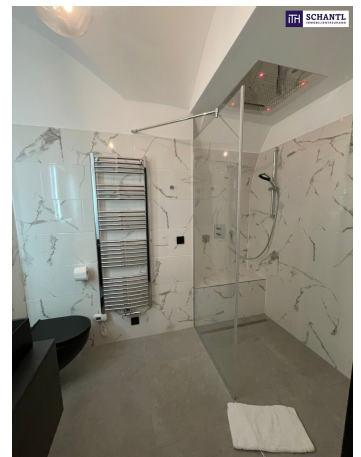
T +43 676 95 524 11

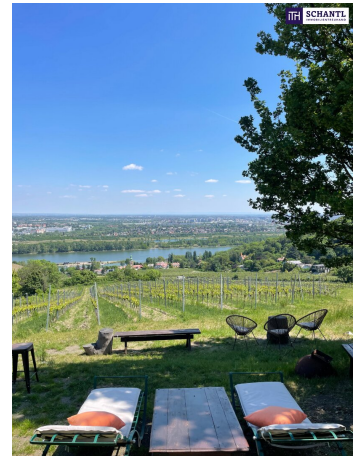
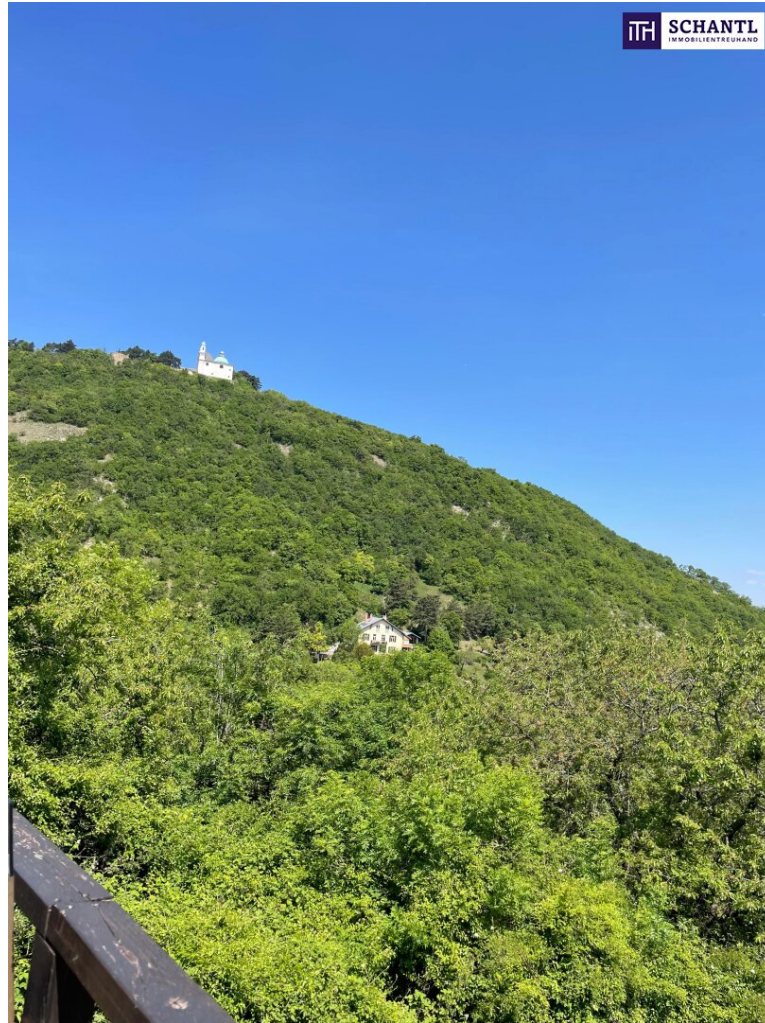
H +43 664 30 700 09

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



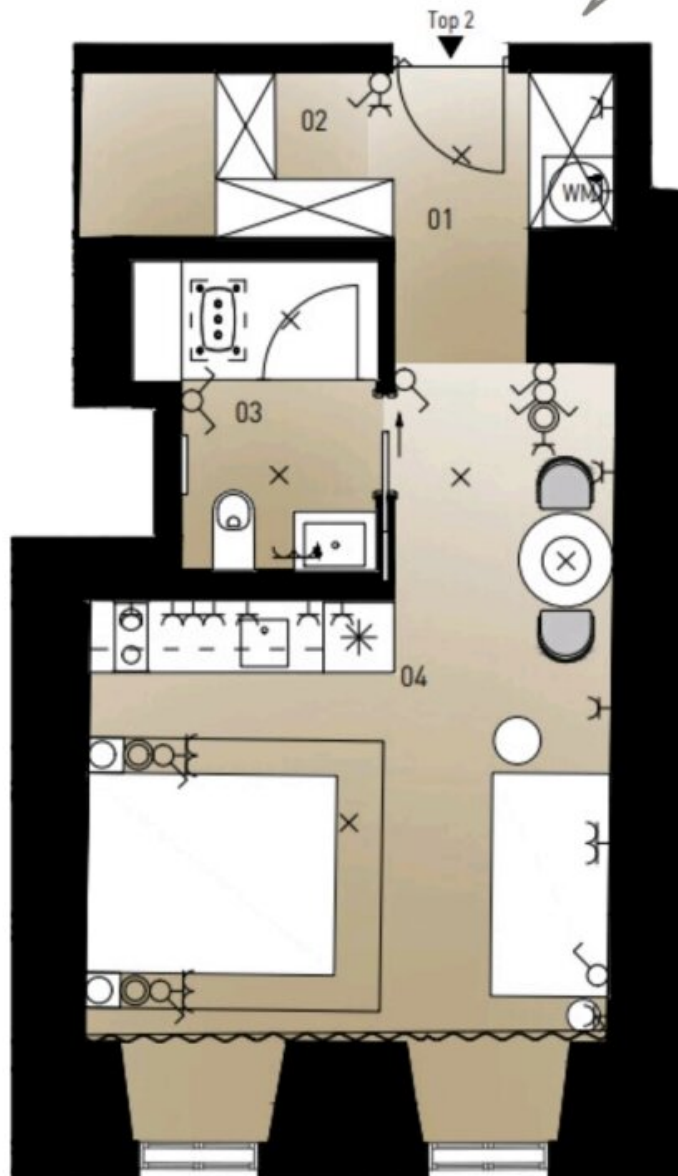
termin zur





HISTORISCHER CHARME KOMBINIERT MIT DEM ZEITGEIST DER MODERNE

Residieren am Freihof



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause am Stadtrand im schönen 19. Bezirk - dort, wo Wien besonders lebenswert ist: zwischen den Weinbergen, und der Donau. Diese charmante, vollsanierte Erdgeschosswohnung mit ca. 33m² Wohnfläche ist der ideale Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und hochwertige Wohnqualität miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Grünruhelage und bietet ein besonderes Wohngefühl für Singles, Studierende, Berufspendler:innen oder Paare, die nach einem stilvollen Zuhause abseits des städtischen Trubels suchen – und dennoch bestens angebunden bleiben möchten.

Das gemütliche Wohn-Schlafzimmer ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen, Wohnen und Entspannen. Die Wohnung ist komplett möbliert und hochwertig ausgestattet – hier heißt es: Koffer packen und einziehen. Edle Parkett- und Fliesenböden, geschmackvolle Einrichtung und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein gemütliches und zugleich modernes Ambiente.

Das frisch sanierte Badezimmer verfügt über eine Dusche und überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung. Für angenehme Wärme sorgt die zentrale Gasheizung. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die Gartennutzung, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – perfekt zum Abschalten, Lesen, Sonnen oder für entspannte Stunden im Freien. Auch Naturliebhaber:innen und Freizeitaktive kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Donau, die Marina Kuchelau und die umliegenden Weinberge liegen praktisch vor der Haustüre. Für die neue Mieterin oder den neuen Mieter steht außerdem ein Stand-Up-Paddle zur Verfügung – ideal für sommerliche Auszeiten direkt am Wasser.

Die Lage verbindet Erholung und Alltag auf ideale Weise. Spaziergänge in den Weinbergen, Radtouren entlang der Donau oder entspannte Stunden an der Marina Kuchelau beginnen hier direkt vor der Tür. Gleichzeitig erreichen Sie mit dem Bus rasch weitere Teile Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung.

Die monatliche Miete beträgt **1.145,00 € als Pauschalmiete** und beinhaltet bereits **Stromkosten, Haushaltsversicherung und Möbelmiete**. Damit bietet dieses Angebot ein besonders unkompliziertes Wohnkonzept für alle, die komfortabel, hochwertig und naturnah wohnen möchten.

Einziehen, ankommen und wohlfühlen – diese möblierte Wohnung in Grünruhelage nahe der Donau wartet auf Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihren neuen

Rückzugsort im 19. Bezirk.

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 <1.750m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap