

## Luxuriöse Mietwohnung mit Garten - im Herzen des 19. Bezirks



**Objektnummer: 5762**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.995,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

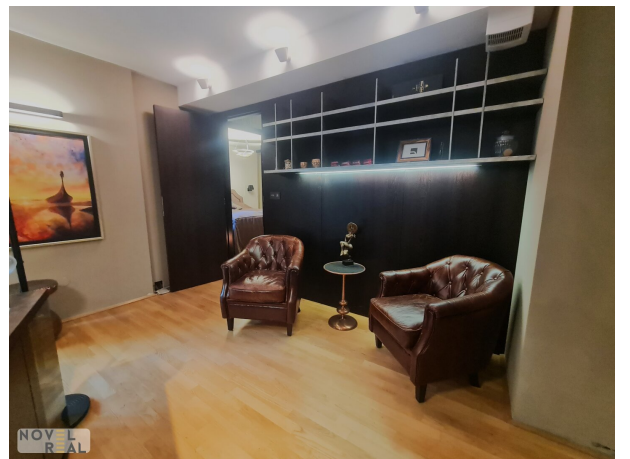
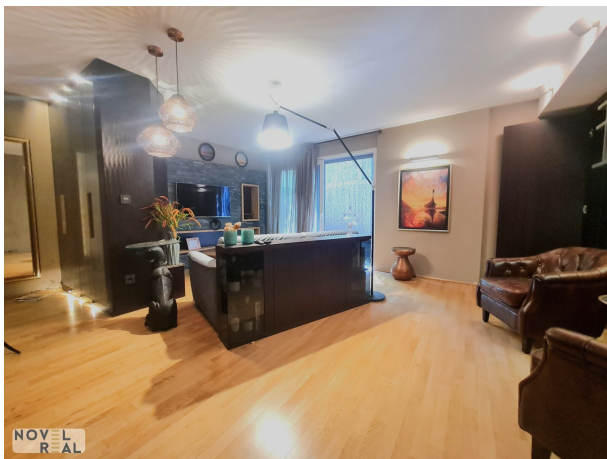
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

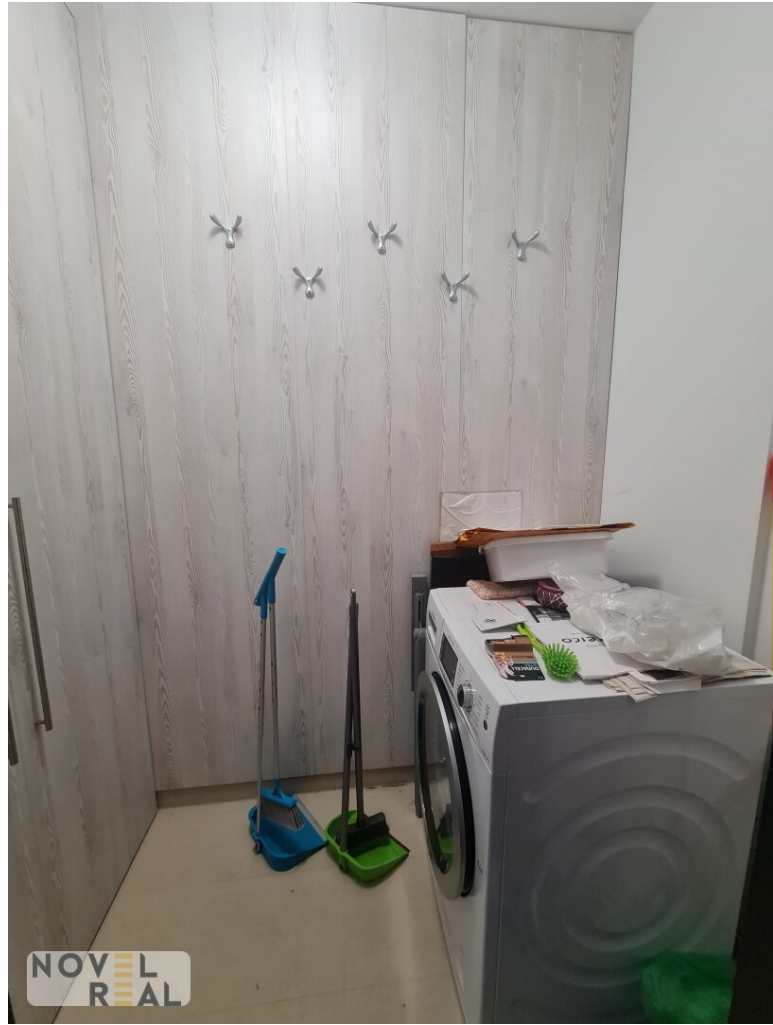
Novel Real Immobilien GmbH











# Objektbeschreibung

## **Beschreibung:**

Diese exquisite 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäude, das im Jahr 2016 erbaut wurde. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, was den luxuriösen Charakter dieser Immobilie unterstreicht. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und höchsten Komfort.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der nahtlos in die offene Küche übergeht. Die Küche ist modern und komplett ausgestattet, ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Der angrenzende Schlafbereich bietet ausreichend Platz und ist durchdacht gestaltet, um maximalen Komfort zu gewährleisten. Das Badezimmer ist hochwertig gefliest und verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine wunderschöne Außenfläche bestehend aus einem Garten mit Terrasse. Diese lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

## **Ausstattung:**

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Moderne und voll ausgestattete Küche
- Großzügiger Garten mit Terrasse
- Luxuriöse Ausstattung
- Ruhige und zentrale Lage
- Hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz



Diese Wohnung bietet alles, was man für ein komfortables und stilvolles Wohnen in Wien braucht. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die eine exklusive Mietwohnung in einer der begehrtesten Gegenden Wiens suchen.

Die Wohnung wird stilvoll möbliert vermietet, wobei auf Wunsch die Möbel auch entfernt, werden können, um individuellen Gestaltungsideen Raum zu geben.

Die Vorschreibung der monatlichen Heizkosten und Warmwasser belaufen sich derzeit auf € 108,75 und sind nicht in der Miete inkludiert.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und diverse Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist erstklassig. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Verschiedene Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, die nächstgelegene U-Bahn-Station ist ebenfalls gut erreichbar. Für Autofahrer stehen in der Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

*Hinweis:*

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap