

**Moderne Stadtwohnung mit Garten und Garagenplatz  
Top-Ausstattung in 1220 Wien - Miete: 1.500,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300160649**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard Sarközi**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen 22. Bezirk in Wien! Diese charmante Erdgeschoss-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der österreichischen Hauptstadt brauchen. Mit einer Gesamtfläche von 64m<sup>2</sup> und einem Mietpreis von 1.500,00 € ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Als Teil eines neuwertigen Wohnkomplexes wird Sie diese Wohnung mit ihrem modernen und eleganten Design begeistern. Der offene Wohnbereich, der aus einer Wohnküche besteht, ist der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung leckerer Mahlzeiten benötigen.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen eine grüne Oase inmitten der Stadt bietet. Hier können Sie die Sonne genießen, sich entspannen und Ihre grünen Daumenfertigkeiten ausüben. Der perfekte Ort für Grillabende und Sommerpartys mit Freunden und Familie.

Auch die Möglichkeit eines Tiefgaragenstellplatzes ist gegeben, so dass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen. Ein weiteres Plus ist die Klimaanlage, die Ihnen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Wohnklima garantiert.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit einer optimalen Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt von Wien. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt. Somit genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohngegend, sind aber trotzdem bestens angebunden.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Auch für Freizeitaktivitäten bietet der 22. Bezirk zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel den Donaupark oder das Donauzentrum, eines der größten Einkaufszentren Wiens.

Fassen wir zusammen: Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine moderne und hochwertige Ausstattung, sondern auch eine perfekte Lage und ein gemütliches Zuhause mit Garten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem nächsten Lebensabschnitt in Wien zu begleiten.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap