

**moderne Wohnung mit Gartenparadies im Westen Wiens |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22758

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Garten:	66,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.093,98 €
Kaltmiete (netto)	780,00 €
Kaltmiete	901,80 €
Betriebskosten:	96,51 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	107,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Gartenparadies!

Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie! Diese bezaubernde Gartenwohnung im 14. Wiener Bezirk vereint modernen Wohnkomfort mit einem herrlichen Rückzugsort ins Grüne. Mit **45 m² Wohnfläche** und einem beeindruckenden **66 m² großen Garten** bietet sie Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis – ideal für Singles oder Paare, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

Wohnung und Ausstattung – Stilvoll, hell und komfortabel

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von der angenehmen Atmosphäre begeistert sein. Der **Eingangsbereich mit pflegeleichten Fliesen** führt Sie in den **lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich**, der mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist. Die großzügigen Fenster lassen die Sonne herein und schaffen eine freundliche, einladende Stimmung.

Ein echtes Highlight ist der Übergang zum eigenen Garten. **Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in Ihre private grüne Oase.** Der **66 m² große Garten** lädt dazu ein, den Tag unter freiem Himmel zu genießen – sei es bei einem entspannten Frühstück auf der Terrasse, einem Grillabend mit Freunden oder einer ruhigen Auszeit im Liegestuhl. Der Garten grenzt an einen **ruhigen, gepflegten Innenhof**, der ein Gefühl von Naturverbundenheit vermittelt und absolute Privatsphäre garantiert. Hier können Sie den Stress des Alltags hinter sich lassen und in der idyllischen Grünruhelage Kraft tanken.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für ein wohltuendes Bad nach einem langen Tag. Für gemütliche Wärme im Winter sorgt die moderne Zentralheizung.

Perfekte Lage: Zwischen Natur und urbaner Infrastruktur

Diese Wohnung verbindet die Vorteile von **naturnaher Erholung und hervorragender Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Lainzer Tiergarten**, ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ob Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Ruhe der Natur genießen möchten – hier erwartet Sie eine der schönsten Grünoasen Wiens.

Gleichzeitig liegt das **Auhofcenter** nur wenige Minuten entfernt. Das moderne Einkaufszentrum bietet Ihnen eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen – ideal für entspanntes Einkaufen oder einen Ausflug mit der Familie.

Die **verkehrstechnische Anbindung** ist ebenfalls erstklassig. Ein Bus hält in der Nähe und

bringt Sie schnell zum Bahnhof oder zur Autobahnauffahrt. Zudem befinden sich Supermärkte, eine Bäckerei, Apotheke sowie Schulen und ein Kindergarten in fußläufiger Entfernung.

Leben in Harmonie mit der Natur und der Stadt

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein **ruhiges Zuhause mit urbanem Komfort** suchen. Der großzügige Garten macht sie zu einem Ort der Erholung und schafft gleichzeitig Raum für kreative Gartengestaltung oder gesellige Momente mit Familie und Freunden. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten und die grüne Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein, während die Nähe zum Auhofcenter und zur Infrastruktur alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap