

## Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz, Garten und Top Lage im Heurigenviertel zu mieten



Hausansicht

**Objektnummer: 1065**

**Eine Immobilie von Active Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.480,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.144,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.447,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,66 €
<b>USt.:</b>	32,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Alimany-Ramos**

Active Services GmbH  
J. Nestroy-Gasse 5









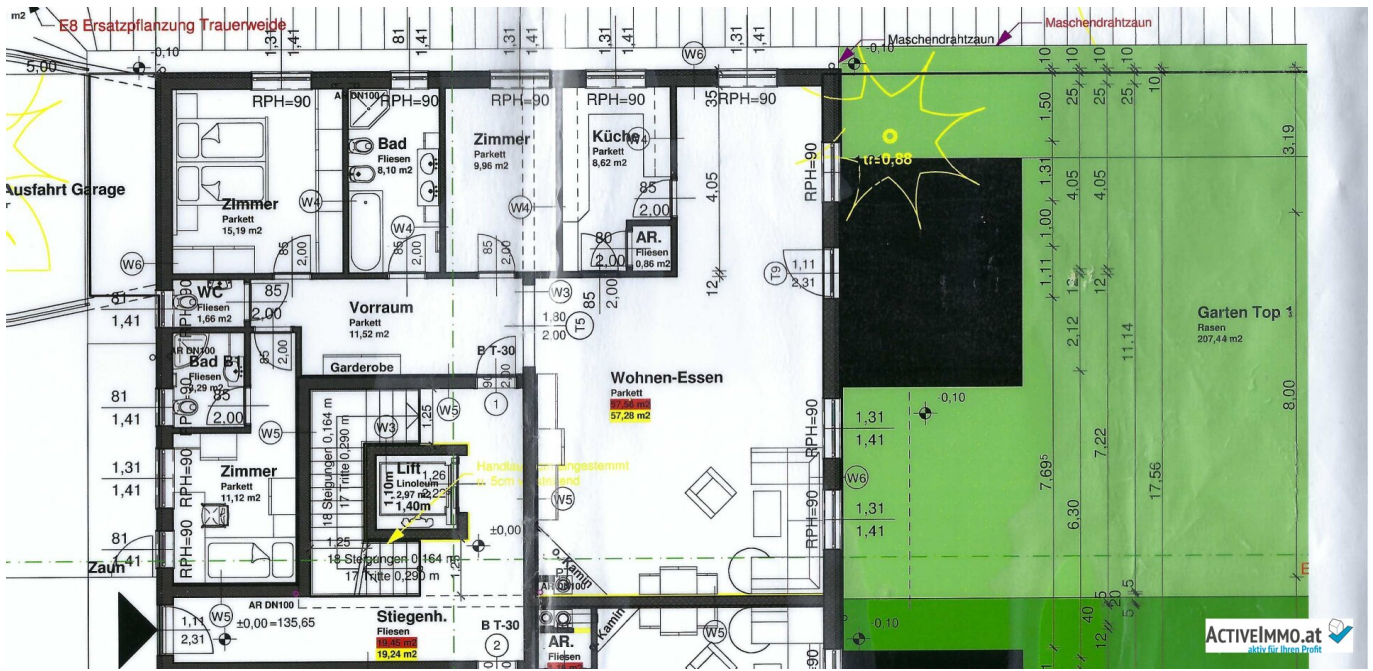












# Objektbeschreibung

## Zu mieten: Eine Wohnung - viele Besonderheiten

- Ruhelage
- Garagenstellplatz
- großer Garten
- 4 Zimmer
- Nähe zum Heurigenviertel
- frisch saniert

Diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung im 19. Bezirk bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine idyllische Lage im beliebten Heurigenviertel. Mit einer **großen Terrasse, Gartenfläche von ca. 207 m<sup>2</sup>** ist diese Wohnung der ideale Rückzugsort für Familien und Paare, die das Besondere suchen.

Die gesamte **Wohnnutzfläche** beträgt ca. **126 m<sup>2</sup>**, die sich auf eine durchdachte Raumaufteilung verteilen. Die Wohnung ist frisch ausgemalt und befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand. Sie bietet lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien, darunter ein **saniertes Echtholzparkett**, der für eine warme, einladende Atmosphäre sorgt.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen **Vorraum**, der mit einer praktischen **Garderobe** ausgestattet ist und Ihnen ausreichend Platz für Jacken und Schuhe bietet. Der große **offene Wohnbereich bzw. Wohnzimmer mit über 57 m<sup>2</sup>** ist der Mittelpunkt der Wohnung: Großzügig und lichtdurchflutet, mit direktem Zugang zum **privaten Garten**, der sich perfekt für entspannte Stunden im Grünen eignet. Besonders hervorzuheben ist der **Schwedenofen**, der in den Wintermonaten für Gemütlichkeit sorgt, zusätzlich kann ebenso durch die **Fußbodenheizung** eine angenehme Wärme entstehen.

Die **praktische Einbauküche** lässt keine Wünsche offen und ist mit modernen Geräten (exkl. Kühlschrank) ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen. Der angrenzende Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Zusammensitzen am Esstisch.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. In den Zimmern 2 und 3 wurden bereits **begehbare Schränke** eingebaut, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Das **WC** befindet sich am Ende des Vorraumes.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, hat jedoch keinen Verlust an Privatsphäre und bietet gleichzeitig den Vorteil eines direkten Zugangs zum Gartenbereich.

Das Haus ist **mit einem Lift** ausgestattet, der den Zugang zu den weiteren Etagen erleichtert.

Zu der Wohnung gehört ein **Garagenstellplatz mit Fernbedienung**, der bequem in der hauseigenen Tiefgarage erreicht werden kann, sowie ein praktisches **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum.

Mit ihrer Lage im Heurigenviertel bietet die Wohnung nicht nur eine ruhige und grüne Umgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Natur und städtischem Leben.

#### **Monatliche Vorschreibung Wohnung laut Hausverwaltung:**

Rücklage 2	61,52€
Rep. Rücklage 1	110,21€
BK-Akonto WE	236,21€
Kaltw. WEG	47,44€
Liftkosten W	50,37€

**Vorschreibung  
Warmwasser ,Strom)** **505,75€ (exkl. Heizkosten,**

**Heizung: wird mittels Hauszentralheizung (Gas) betrieben und die Durchschnittlichen Heiz,-  
Warmwasserkosten belaufen sich auf jeweils ca. 35,94€/ Monat.**

**Monatliche Vorschreibung Garage laut Hausverwaltung:**

Rücklage 2	2,76€
Rep. Rücklage 1	4,94€
BK-Akonto WE	11,54€
Liftkosten W	2,46€
<b>Vorschreibung</b>	<b>21,70€</b>

Wenn Sie mehr über dieses Angebot erfahren möchten oder einen Besichtigungstermin wünschen, dann stehe ich Ihnen gerne unter 0664 355 16 60 zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Mst. Sebastian Alimany Ramos

[www.ActiveImmo.at](http://www.ActiveImmo.at)

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap