

## **Charmante Wohnung im 19. Bezirk – Perfekt für Singles oder Paare**



**Objektnummer: 6090**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	703,85 €
<b>Kaltmiete</b>	836,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,86 €
<b>USt.:</b>	13,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

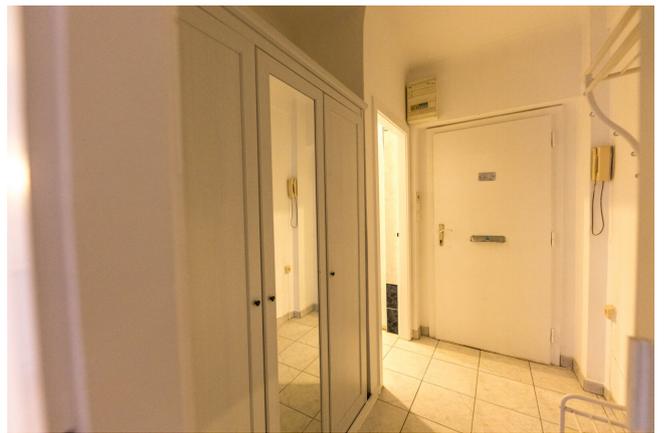
## Ihr Ansprechpartner



**Tom Uzel**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien







# Objektbeschreibung

## Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: Ca. 35 m<sup>2</sup> mit Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Garten
- Saniert im Jahr 2024 – Erstbezug nach Renovierung
- Voll ausgestattete Küche mit Herd, Kühlschrank und Backofen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne – der ideale Ort zur Entspannung
- Großzügiges französisches Fenster für viel Tageslicht (wird erneuert)
- Gastherme – wird gewartet vor Mietbeginn

## Lagebeschreibung:

Diese Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens – dem prestigeträchtigen 19. Bezirk, der für seine einzigartige Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensgefühl bekannt ist. Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt:

**Grüne Idylle:** Umgeben von den sanften Hügeln der Weinberge, dichten Wäldern und den traditionsreichen Wiener Heurigen, ist diese Gegend ein Paradies für Naturliebhaber. Hier genießen Sie eine wohltuende Ruhe und eine Atmosphäre, die zum Abschalten und Entspannen einlädt.

**Hervorragende Verkehrsanbindung:** Dank der ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln und zentralen Verkehrsachsen schnell und bequem die Wiener Innenstadt sowie andere Stadtteile. Sie profitieren von einer idealen Lage, die Mobilität und Flexibilität garantiert.

**Beste Infrastruktur:** Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist in unmittelbarer Nähe – von Supermärkten und Apotheken bis hin zu charmanten Restaurants und Cafés. Auch die nahegelegene Obkirchergasse bietet ein vielfältiges Einkaufs- und Kulinarikangebot.

**Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Ob ein entspannter Spaziergang am Kahlenberg mit atemberaubendem Blick über die Stadt, eine Radtour durch die malerische Landschaft oder sportliche Aktivitäten in der freien Natur – hier sind Ihrer Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Diese Wohnlage vereint stilvolles, modernes Leben mit der beruhigenden Nähe zur Natur und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität für all jene, die das Beste aus beiden Welten

suchen.

Diese Wohnung verbindet stilvolles, modernes Wohnen mit der Ruhe und Erholung der Natur – ideal für alle, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität suchen.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at))

gerne für Sie unter [+43676 9110153](tel:+436769110153) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

### **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap