

**Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung in Wien mit Garten und 2
Bädern – Traumhaftes Wohnen!**



Objektnummer: 6274/258

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Groß-Enzersdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	125,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Gesamtmiete	1.422,25 €
Kaltmiete (netto)	1.009,69 €
Kaltmiete	1.292,95 €
Betriebskosten:	283,26 €
USt.:	129,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112







































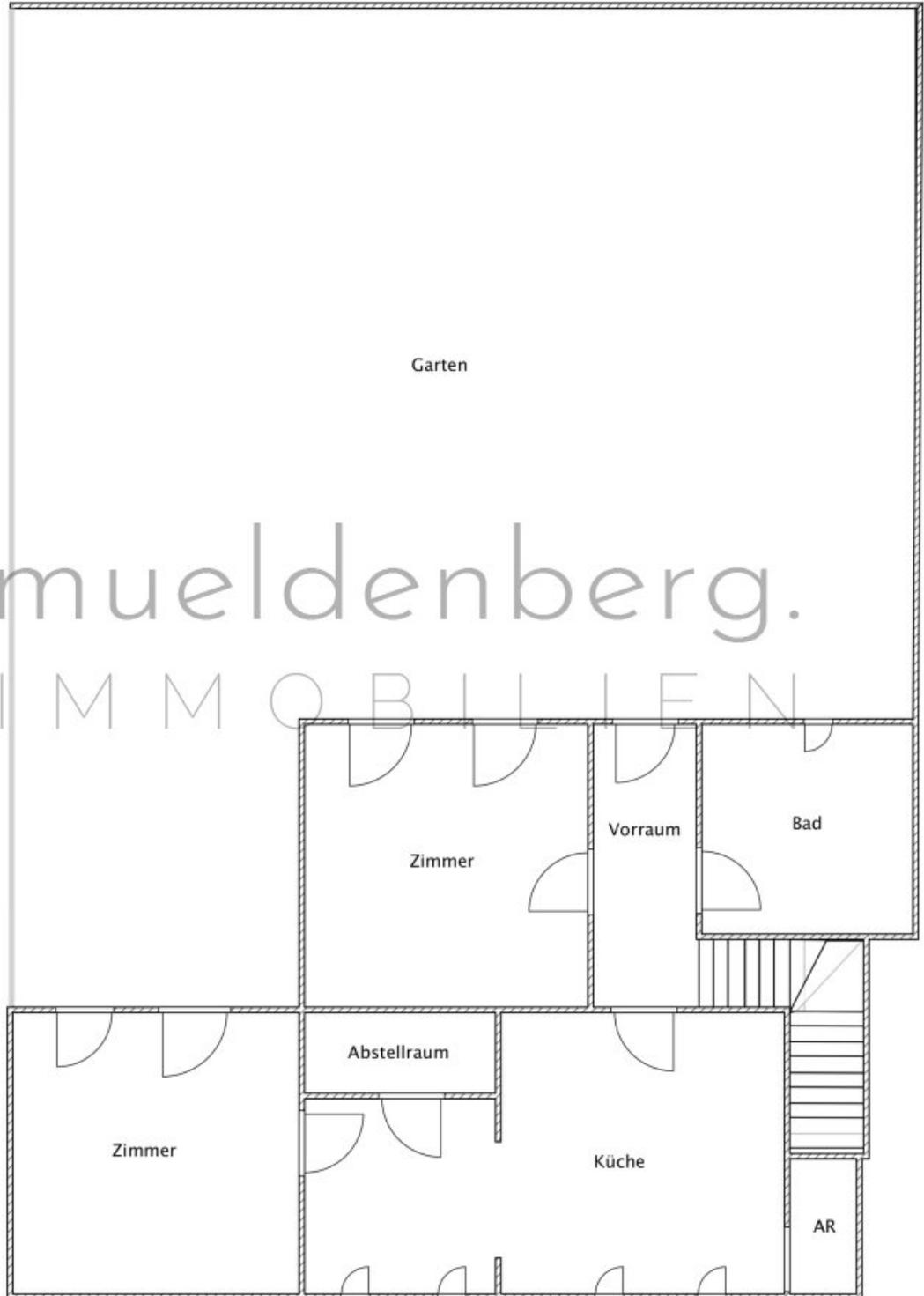
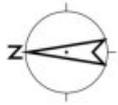


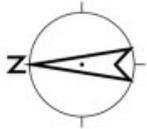




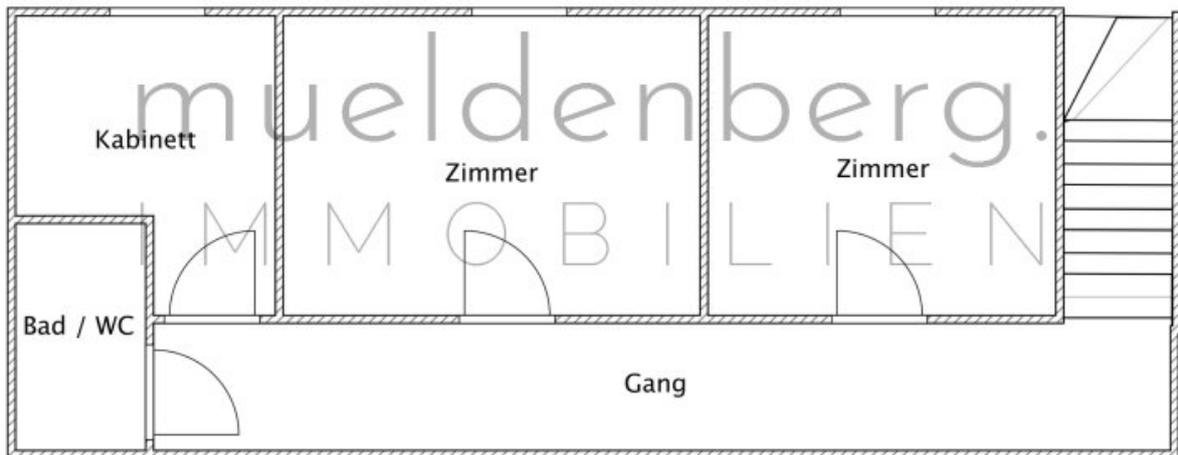


Plan EG – Garten





Plan DG - 1. Stock



Objektbeschreibung

OPEN HOUSE: 04.04.2025 von 13:00 - 14:00 Uhr

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1220 Wien! Diese großzügige Etagenwohnung bietet Ihnen auf beeindruckenden 125 m² alles, was das Herz begehrt. Mit einer Miete von 1.422,25 € erwartet Sie hier eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal geeignet ist.

Die Wohnung besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über insgesamt vier Zimmer, die Sie individuell gestalten und nutzen können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier ist für jeden Bedarf der richtige Raum vorhanden.

Die modernisierte Wohnung überzeugt nicht nur mit einem stilvollen Design, sondern auch mit einem durchdachten Grundriss. Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Genießen Sie entspannende Momente in Ihrer Badewanne oder erfrischen Sie sich schnell unter der Dusche. Zudem stehen Ihnen zwei WCs zur Verfügung – ideal für Familien oder wenn Gäste zu Besuch sind.

Der großzügige Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Stellen Sie sich vor, wie Sie laue Sommerabende mit Freunden oder Familie im Freien verbringen, während die Kinder im Garten spielen. Diese Oase der Ruhe inmitten der Stadt ist ein unschätzbare Vorteil dieser Wohnung.

Die Ausstattung ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Etagenheizung mit Gasanschluss garantiert Ihnen wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight – hier macht das Kochen gleich doppelt so viel Spaß!

Für Ihre Unterhaltung ist ebenfalls gesorgt: Dank Kabel- und Satelliten-TV sind Sie bestens vernetzt und können Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität genießen.

Die Lage in 1220 Wien ist optimal für alle, die das urbane Leben lieben und gleichzeitig die Natur schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Zögern Sie nicht und kommen Sie zum Open House Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und genießen Sie ein neues Lebensgefühl in einer der schönsten Städte Europas! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.