



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228037

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2600.96€

Straße: Breitenfurter Straße

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Magdalena

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 121.67m²

Nutzfläche: 146.66m²

Geniale Gartenwohnung mit Fernblick - vier Zimmer - über 90 m² Freifläche und perfektem Grundriss!



Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk ? Ihr neues Zuhause in nahe Wien Meidling!

Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss ? hier haben Sie die Qual der Wahl!

In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser Neubau elegant und stilvoll. Die Fassade fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der Personenlift sofort überzeugen. Die Tiefgarage, Fahrrad-Abstellräume, sowie

die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen!

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles ? hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen, die in den ruhigen Innenhof gerichtet sind und einen traumhaften Grün-, sowie Fernblick in den Süden von Wien bieten. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

Eichen-Parkett (Landhausdielen),
elegante Fliesen (60x60 cm)
Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)
Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3
Luftwärmepumpen - Fußbodenheizung und -kühlung,
Klimaanlage von LG (im DG)
Video Gegensprechanlage
Hauseigene Tiefgarage
elektrische Rollos/Jalousien
dreifach isolierverglaste Fenster
Einlagerungsräume im Erdgeschoß
Innentüren flächenbündig, uvm...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 26 - 4-Zimmer-Gartenwohnung im 3.OG!

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot und dem genialen Zusammenspiel zwischen sonnigem Garten und Fernblick. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem über 43 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich, mit der ideal geplanten Kochecke, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. Drei wunderbar geschnittene Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder Arbeitszimmer nutzen lassen, zwei modern gestaltete Badezimmer (eines mit Tageslicht) mit Dusche, Badewanne, ein separates Gäste-WC, sowie der sehr nützliche Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser genial gestalteten Wohnung.

Highlight: Von der Wohnung aus gelangen Sie auf die traumhafte, über 90 m² große, sonnige Freifläche, gegliedert in Balkon, Terrasse, sowie 52 m² Garten, mit einem Ausblick über die Stadt, wie man ihn von einem Garten noch nie gesehen hat. Schauen Sie sich dieses zeitlose und schöne Schmuckstück von Wohnung unbedingt an, Sie werden Ihre Freude damit haben.

Wohnfläche: ca. 121,67 m² + Terrasse/Balkon: ca. 39,54 m² + Garten: ca. 52,19 m² + Kellerabteil

Hauptmietzins: ? 2.433,40 + 10% Ust

Betriebskosten: ? 155,42 + 10% Ust.

Lift: ? 12,14 + 10% Ust.

HZ und Wasser (Akonto): ? 224,37

Gesamtbelastung: ? 3.066,90 (exkl. Strom)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik

<1.250m
Krankenhaus <1.750m
Kinder <Schulen
Schule

<750m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule

<1.750m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum

<1.250m
Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei

<750m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof

<500m
Autobahnanschluss <1.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

Eckdaten

Wohnfläche: 121.67m²

Nutzfläche: 146.66m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.77m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2600.96€

Nebenkosten: 155.42€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at