



Inserat ID: 137051

erstellt am : 17.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:800€

Straße: Obstgartenweg

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Daniel Fichtenbauer

Tel:

[anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at)

Wohnfläche: 32.25m<sup>2</sup>

Grundfläche: 42.09m<sup>2</sup>

## **ALTE DONAU - GARTENTRAUM: Gut geschnittene 1 Zimmer Terrassenwohnung in ruhiger Wohnlage**



DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Miete an:

Gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung mit südostseitiger Loggia/Garten in neuwertigem Haus  
Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus 2020 im gartenseitigen Erdgeschoss mit Lift, liegt in einer zentralen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 32m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. rd. 9m<sup>2</sup> Terrasse zzgl. rd. 38m<sup>2</sup> Garten alles was das Herz begehrt.

Grundriss: Eingangsbereich, gut geschnittenes Wohn-/Schlafzimmer mit Küche, Badezimmer mit großer Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, Terrasse, Garten

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Eingangsbereich: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten.

Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Küche: Dieser Bereich ist gut geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- und auch Schlafbereich. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt. Das Zimmer ist mit klassischem Parkettboden ausgelegt.

Badezimmer: Das schön verflieste Tageslicht-Bad ist sehr hochwertig ausgeführt und bietet neben einer großen Dusche und einem WC auch noch genügend Platz für eine Waschmaschine.

Terrasse: Die Terrasse (rd. 9m<sup>2</sup>) ist gut geschnitten, südostseitig ausgerichtet und direkt an den rd. 38m<sup>2</sup> großen Garten angeschlossen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und versorgt die Wohnung in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Alle Fenster sind mit Innenjalousien ausgestattet.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und rd. 2m<sup>2</sup> groß.

Ein Anschluss für Kabel-TV/Internet ist bereits im Haus vorhanden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U1 - Kagran: rd. 7 Gehminuten entfernt

Straßenbahn 25: rd. 2 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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

## Eckdaten

Grundfläche: 42.09m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 32.25m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 1

Bäder: 1

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.91m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 800€

Kaution: 3000€

Nebenkosten: 119.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Daniel

Nachname: Fichtenbauer

E-Mail: anfrage@dfi.co.at