

## **Vollmöblierte, sehr helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Ruhelage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 10796**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Comeniusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	996,82 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	906,20 €
Betriebskosten:	147,17 €
USt.:	90,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## Beschreibung der Wohnung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten erstreckt sich auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einer autofreien, ruhigen Seitengasse eines gepflegten Neubaus. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die bodentiefen Fenster, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Vom Vorzimmer aus sind der Abstellraum, das separate WC und das Wohnzimmer zugänglich. Das Wohnzimmer bietet Zugang auf die Terrasse und den Garten, der separaten Küche sowie zum zusätzlichen Vorraum, über den man ins Schlafzimmer und Badezimmer gelangt. Das Badezimmer ist mit einer zweiten Toilette und einer Badewanne ausgestattet.

Zur monatlichen Miete kommt ein monatliches Heizkostenkonto von derzeit 122,54 Euro dazu.

Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt daher 1.119,36 Euro

## Lage:

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Lidlpark. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen der gegenüberliegende Postsportplatz zur Verfügung. Dank der Nähe zur Hernalser Hauptstraße finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Buslinien: 10A, 42A
- Straßenbahnen: 2, 9, 42, 43
- Schnellbahn: S45

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur bei schriftlicher Anfrage möglich sind.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

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

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap