

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56685

RUHIGE GARTENWOHNUNG // ARCHITEKTENHAUS // Designer- Küche



Ihr Ansprechpartner

Joseph Gasteiger-Rabenstein

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

RUHIGE GARTENWOHNUNG // ARCHITEKTENHAUS // Designer-Küche



Lage

Jedlersdorfer Straße 341

Ruhige Gartenwohnung auf der Jedlersdorfer Straße 341. Luxuriöse Ausstattung mit Designer-Küche und zeitlosem Bad. Von Frühjahr bis Herbst „erweitertes Wohnzimmer“ in den Garten.

Eckdaten:

- 2 Zimmer
- schöner, ruhiger Garten mit Grünblick und Bepflanzung
- Schlafzimmer mit elektrischer Außenjalousie
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Designer-Maß-Einbauküche mit viel Stauraum
- Parkettböden
- Decken aus Sichtholz
- hochwertige 3-fach verglaste Katzbeck Fenster und Terrassentüren!
- Fußbodenheizung
- Zentralheizung mit Luft-Wärmepumpe
- Video-Gegensprechanlage

Lage:

Grün- und Ruhelage auf der Jedlersdorfer Straße 341 mit guten Parkbedingungen.

Mietbeginn: ab Juli 2026

Mietdauer: 3 Jahre mit gemeinsamer Verlängerungsoption

Miete:

745,57 Nettomiete

113,52 Betriebskosten

85,91 USt. (10 %)

945,00 Bruttomiete

Monatliches Akonto Warmwasser/Heizung:

EUR 104,30

Kaution: 3 Monatsmieten

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 52 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 31,05 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 14,3 m ²	Beziehbar:	Juli 2026
		Mietdauer:	3 Jahre
Etage:	EG / Gartenwohnung	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Gärten:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassen:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2021
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.03.2030
		HWB:	B 40,6 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,8

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Befehung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	945,00 €	Kaution:	3.500,00 €
Miete:	745,57 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	113,52 €		
Umsatzsteuer:	85,91 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	945,00 €		

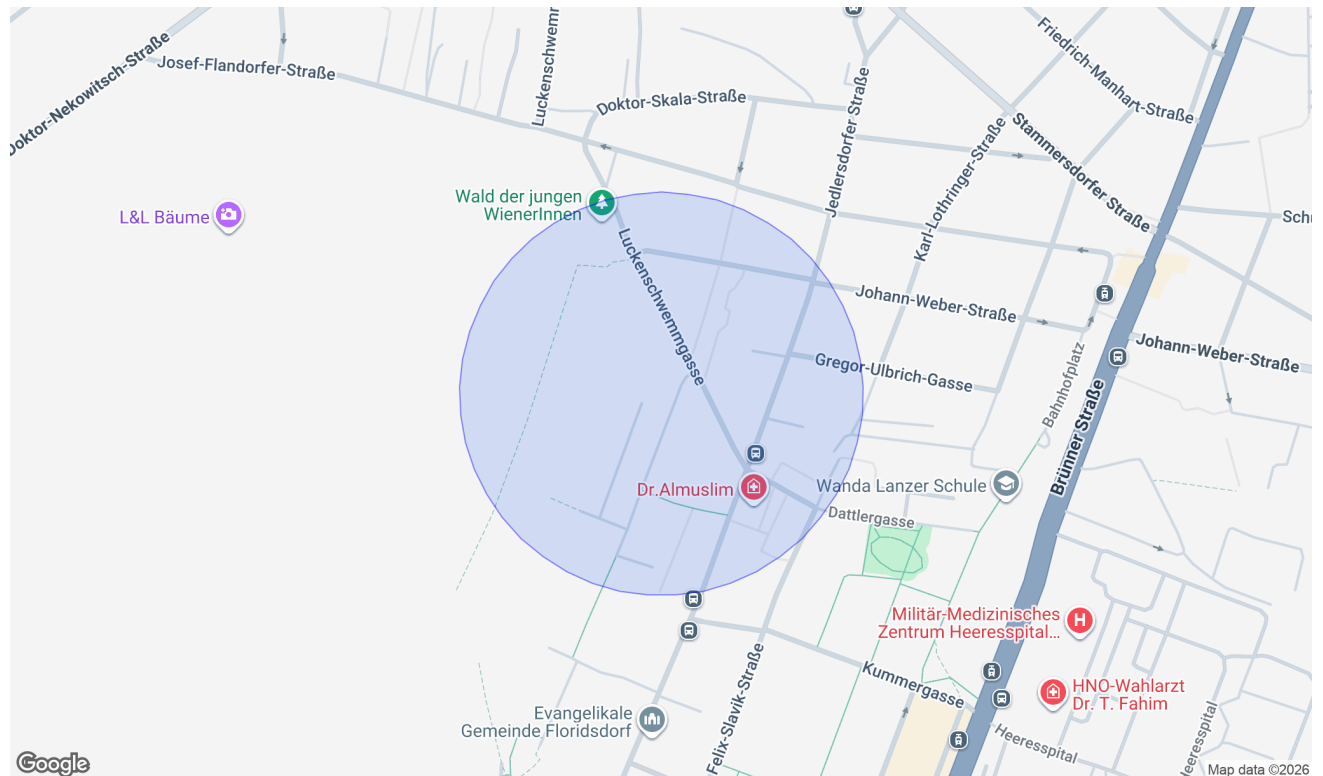
Weitere Fotos





Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	4.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	2.500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at