

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56808

## **SONNIGE und RUHIGE GARTENWOHNUNG // perfekte Ausrichtung // Tiefgaragenstellplatz (Miete)**



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

[joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at](mailto:joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## SONNIGE und RUHIGE GARTENWOHNUNG // perfekte Ausrichtung // Tiefgaragenstellplatz (Miete)



### Lage

Ferdinand-Platzer-Gasse

**Die Wohnung wird nur gemeinsam mit dem Garagenplatz vermietet!**

**Auf Anfrage wird ein 360-Rundgang zugesendet!**

Ruhige und sonnige Gartenwohnung in in grüner Umgebung (autofreie Anlage, daneben Kleingärten) in der **Ferdinand-Platzer-Gasse 10, 1210 Wien**. Von Frühjahr bis Herbst „erweitertes Wohnzimmer“ in den Garten. Die Wohnung befindet sich in der **ruhigsten und grünsten Ecke der Anlage AM PARK/PARKSIDE (Baujahr 2020)**. Die neue Wohnanlage ist autofrei und bietet viel Freiraum sowie zahlreiche, parkähnliche Grünzonen. Im 1,5 Hektar großen Park befinden sich Schaubeete, ruhige Ecken, Spielplätze, Outdoor-Fitnessgeräte, ein Gemeinschaftsraum samt Küche und viele Spazierwege. Unmittelbar in der Anlage befindet sich ein kleiner Essens-Nahversorger; weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### Eckdaten:

- große Wohnküche (mit Ausgang in den Garten)
- Schlafzimmer (mit Ausgang in den Garten)
- großer, ruhiger Garten (Ausrichtung O-S-W; den ganzen Tag sonnige und schattige Plätzchen)
- 64,68 m2 Garten + 11,5 m2 Terrassenfläche (im Garten befindet sich eine Gerätehütte mit Platz für Rasenmäher, etc.)
- elektrische Außenrolläden
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchtrockner und WM-Anschluss
- Einbauküche (Kühl-Gefrier-Kombi, Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug)
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Zentralheizung (Fernwärme)
- moderne Technik

- Video-Gegensprechanlage
- geräumiges Kellerabteil, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Heizung: Fernwärme
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus
- Fitnessraum im Nebenhaus zur Benützung

**Garagenplatz (die Wohnung wird nur gemeinsam mit dem Garagenplatz vermietet!):**

EUR 99,00

**Lage:**

Ferdinand-Platzer-Gasse 10, 1210 Wien

**Öffentliche Anbindung:**

Autobuslinien 28A sowie 29A (mit Verbindung zu U1 und U6) nur wenige Schritte entfernt; die S-Bahn-Station Siemensstraße ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Miete:**

900,00 Nettomiete

170,00 Betriebskostenkonto

82,50 Garagenstellplatz

116,00 USt. (10 %)

16,50 USt. (20 %)

-----  
**1.375,-- Gesamt inkl. Garagenplatz**

**Kaution:** EUR 4.800,--

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. 60,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 64,68 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 11,5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	1. August 2026
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	EG / Gartenwohnung	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Gärten:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassen:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.01.2029
		HWB:	<b>B</b> 30,72 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,78

## Ausstattung

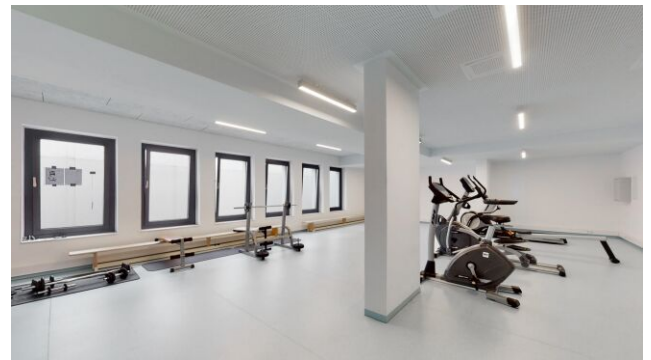
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befehung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Fitnessraum

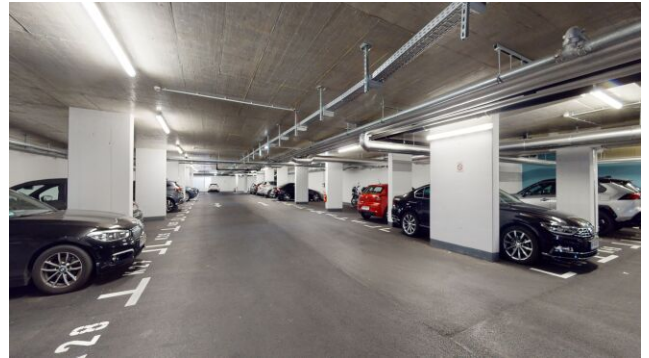
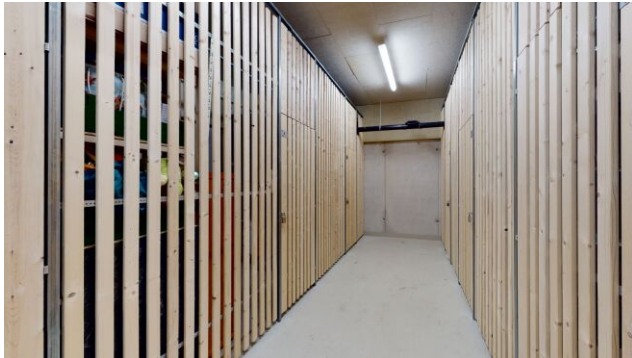
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.276,00 €	Kaution:	4.800,00 €
Miete:	990,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	170,00 €		
Umsatzsteuer:	116,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.276,00 €		

## Weitere Fotos

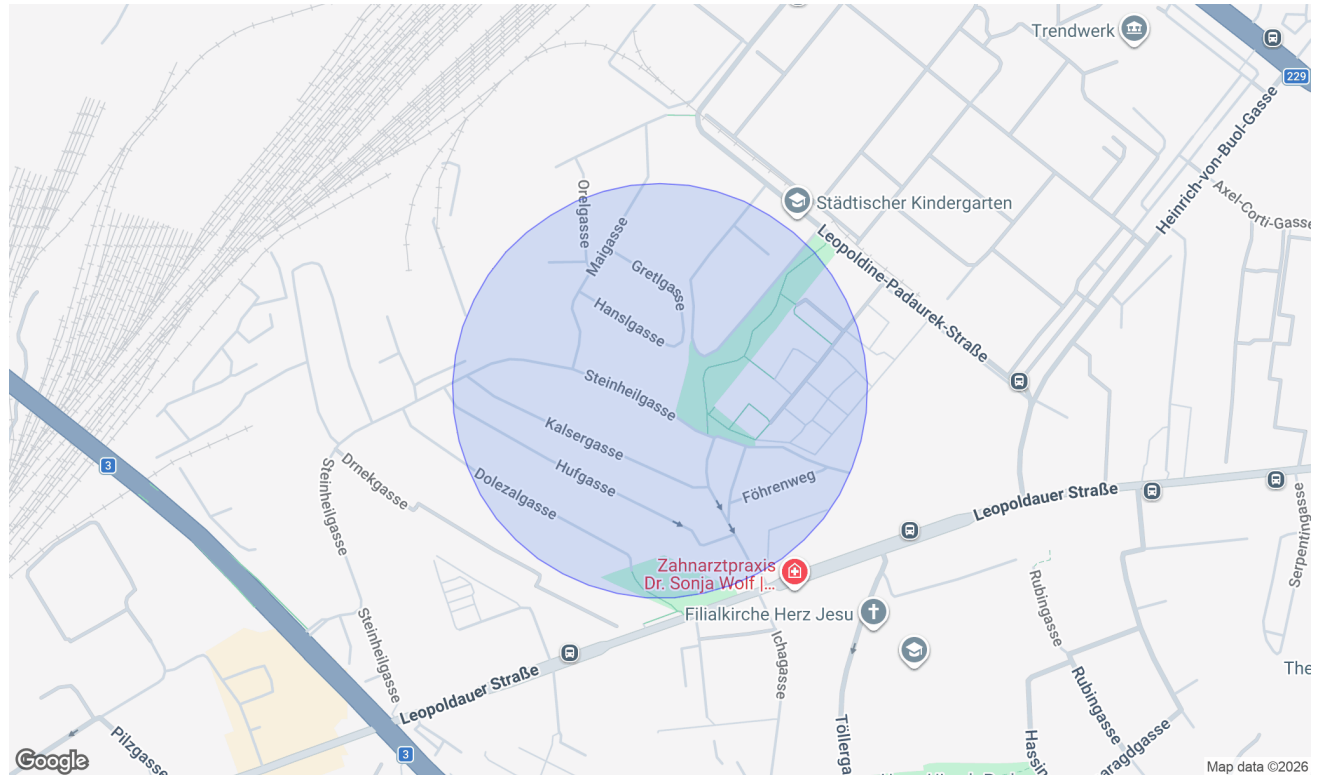






## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

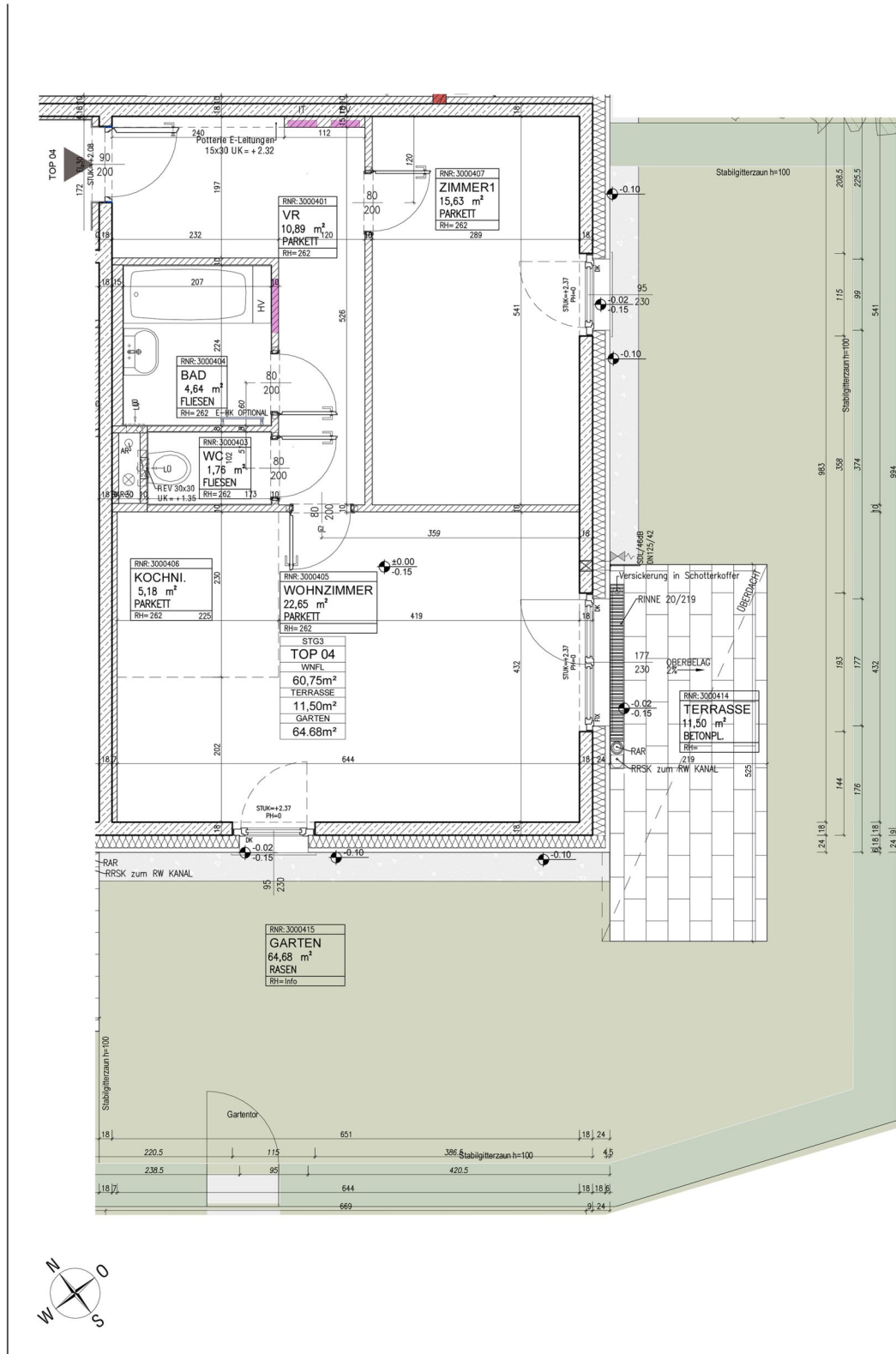
Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 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