

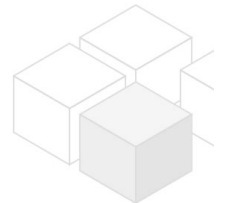
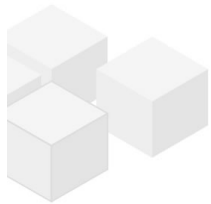
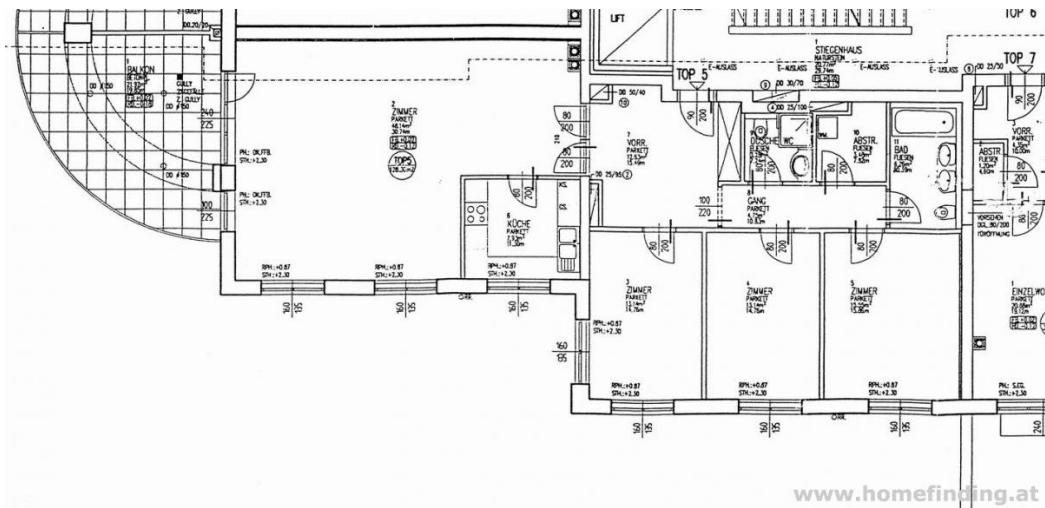
ruhige 4-Zimmerwohnung, großer Balkon + Garten - befristet

📍 1190 Wien, Nähe: Nottebohmstraße, Krottenbachstraße

€ 2.563,-/Monat



Pläne



Zur Immobilie

beziehbar: März 2026

Diese sehr gepflegte Neubauwohnung befindet sich in Grünruhelage und verfügt dennoch über eine sehr gute Infrastruktur.

LAGE:

Einkaufszentrum, Bank, Friseur, Putzerei, Blumengeschäft, etc sind zu Fuß in 5 Minuten erreichbar - ebenso die Buslinien 35A+ 39A sowie Schulen/ Kindergärten.

OBJEKT:

Die Wohnung selbst bietet folgende Räume:

Vorraum

ca. 48m² südseitiges Wohn-Esszimmer mit ca. 20m² Balkon separate Küche mit Fenster

Vorzimmer zu den Schlafräumen

3 Schlafzimmer

Wannenbad mit WC

Duschbad mit WC

Abstellraum

Garten hinter dem Haus

Ausstattung:

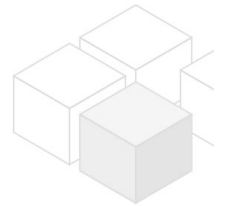
Parkett- und Fliesenböden

kleiner Eigengarten (nicht direkt von der Wohnung erreichbar)

Kellerabteil

ca 22m² Balkon

Garagenplatz (separat anzumieten).



KOSTEN

Miete: inkl BK; inkl MwSt , inkl 1x Garage

zusätzliche monatliche Kosten: € 200,00 für Heizung/ Warmwasser

Kaution: 3 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis aufgrund wiederkehrender Beauftragung.

Allgemeines

Objektnummer	583
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 2.050,-
Bruttomiete	€ 2255
Betriebskosten brutto	€ 308
Gesamtmiete	€ 2.563,-

Basisdaten

Wohnfläche	128.32m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	März 2026
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	48
--------------------------------	----

Lage

Verkehrsanbindung	35 A, 39 A
Nähe	Nottebohmstraße, Krottenbachstraße