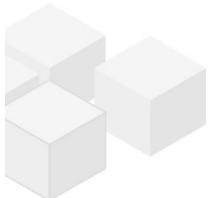


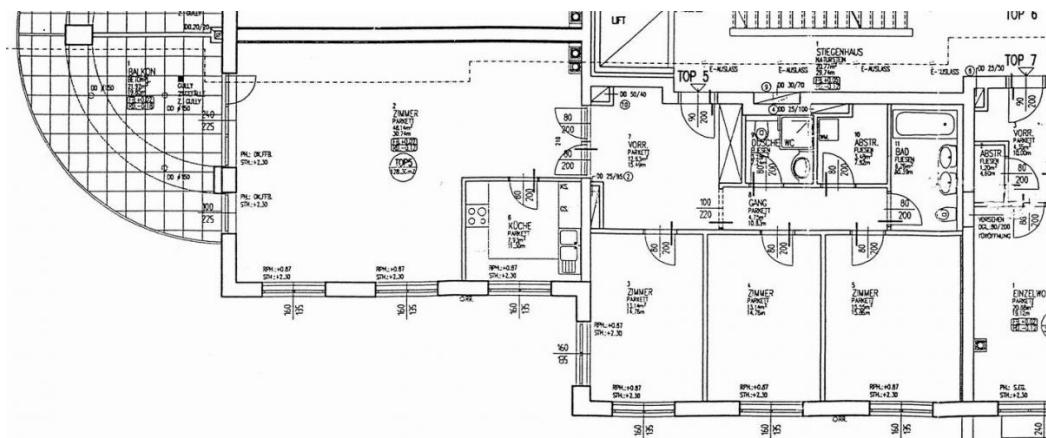
# ruhige 4-Zimmerwohnung, großer Balkon + Garten - befristet

► 1190 Wien, Nähe: Nottebohmstraße, Krottenbachstraße

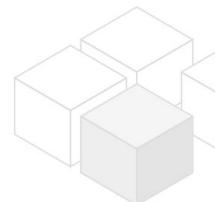
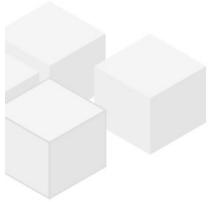
€ 2.563,-/Monat



## Pläne



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



# 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. 48m<sup>2</sup> südseitiges Wohn-Esszimmer mit ca. 20m<sup>2</sup> Balkon separate Küche mit Fenster

Vorzimmer zu den Schlafräumen

3 Schlafzimmer

Wannenbad mit WC

Duschbad mit WC

Abstellraum

Garten hinter dem Haus

## Ausstattung:

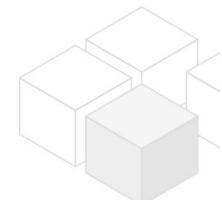
Parkett- und Fliesenböden

kleiner Eigengarten (nicht direkt von der Wohnung erreichbar)

Kellerabteil

ca 22m<sup>2</sup> 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
Gesamt miete	€ 2.563,-

## Basisdaten

Wohnfläche	128.32m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> /Jahr)	48
--------------------------------	----

## Lage

Verkehrsanbindung	35 A, 39 A
Nähe	Nottebohmstraße, Krottenbachstraße