

## Moderne, top gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Wohnbereich

**Objektnummer: 3118\_658**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	724,43 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Julian Hofbauer

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088 88  
H +43 660 468 90 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## **Moderne, top gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse**

Zur Vermietung steht diese ca. 39 m<sup>2</sup> große, hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in ausgezeichnetem Zustand. Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für Singles oder Paare, die stilvoll und kompakt wohnen möchten.

### **Raumaufteilung:**

**Wohnbereich mit offener Küche (ca. 24 m<sup>2</sup>):** Heller, großzügiger Raum mit moderner Küchenzeile und direktem Zugang zur Terrasse – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.

**Schlafzimmer (ca. 9,8 m<sup>2</sup>):** Gut geschnitten und ruhig gelegen – mit Platz für Bett und Kleiderschrank.

**Badezimmer (ca. 3,2 m<sup>2</sup>):** Ausgestattet mit Dusche und Waschbecken.

**Separates WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>):** Praktisch vom Vorraum aus begehbar.

**Zusätzlicher Stauraum:** Abstellmöglichkeiten sind clever in die Raumstruktur integriert.

### **Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der Hochwassergasse 18–20 im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing) – einer beliebten Wohngegend, die Urbanität und Naturnähe ideal verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die S-Bahn-Station Atzgersdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie direkt mit dem Wiener Stadtzentrum. Auch mehrere Buslinien befinden sich in Gegend. Die Anbindung an die Südosttangente (A23) sowie die S1 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Riverside oder Supermärkte), Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	724,43	
Betriebskosten	€	114,15	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	11,42	

-----  
Gesamtbetrag € 850  
-----

Heizwärmebe  
darf: 74.5 kWh/(m²a)  
Klasse Heizw C  
ärmebedarf: