

**AB JÄNNER 2026 VERFÜGBAR **Ihr perfekt angelegter
Wohnraum direkt *im 22. Bezirk****



Fensterfront

Objektnummer: 141/84575

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	29,62 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	611,23 €
Kaltmiete (netto)	457,71 €
Kaltmiete	611,23 €

Ihr Ansprechpartner



Paula Polaniecki

Rustler Immobilien treuhand

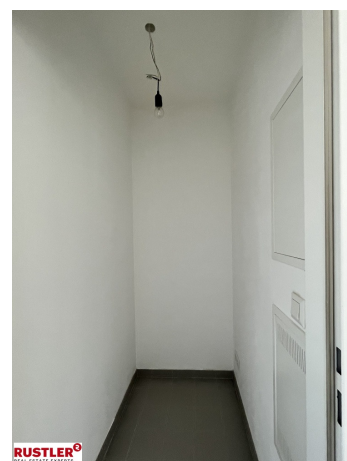
T +43 1 894 97 49 682

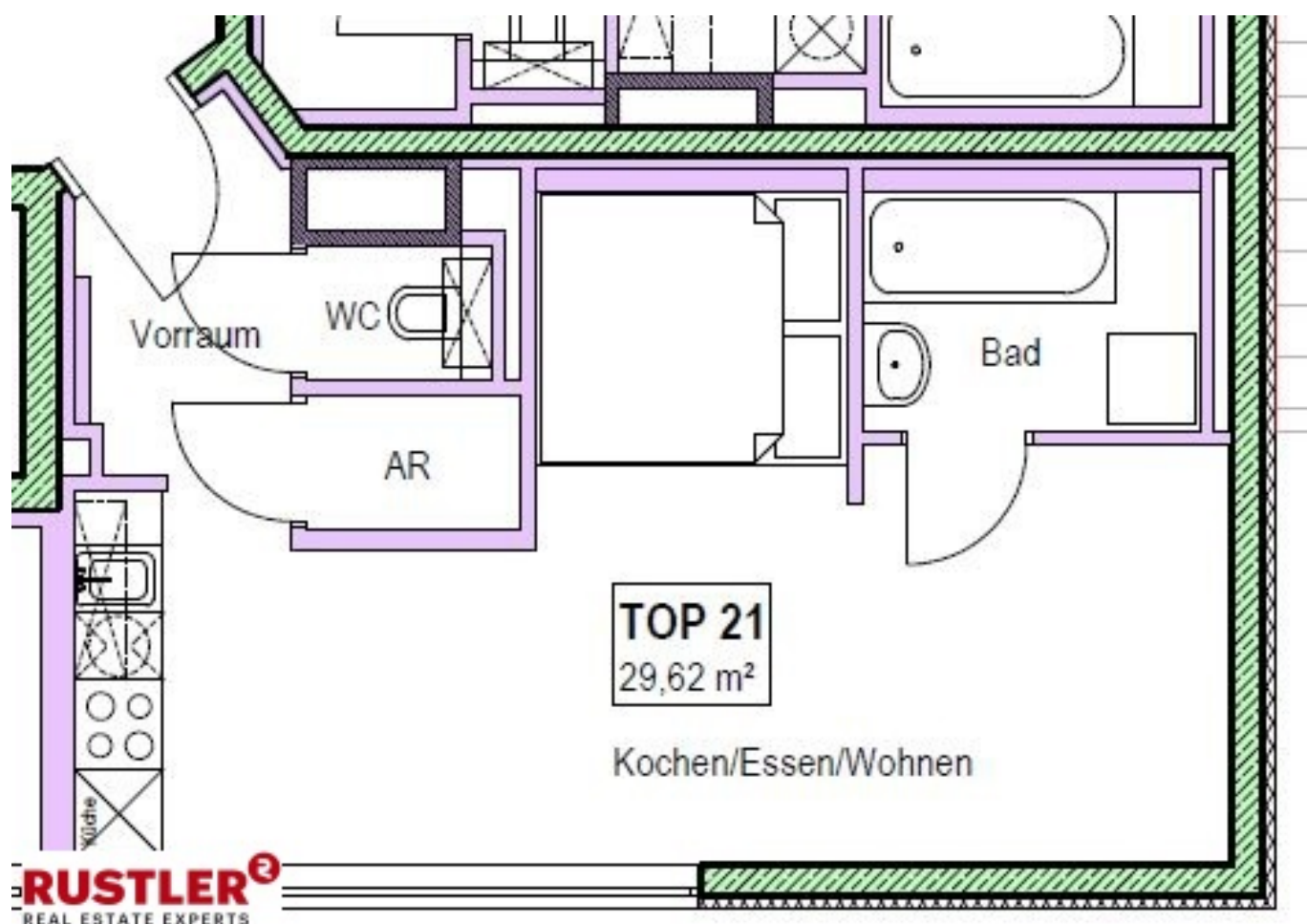
H +43 676 834 34 682

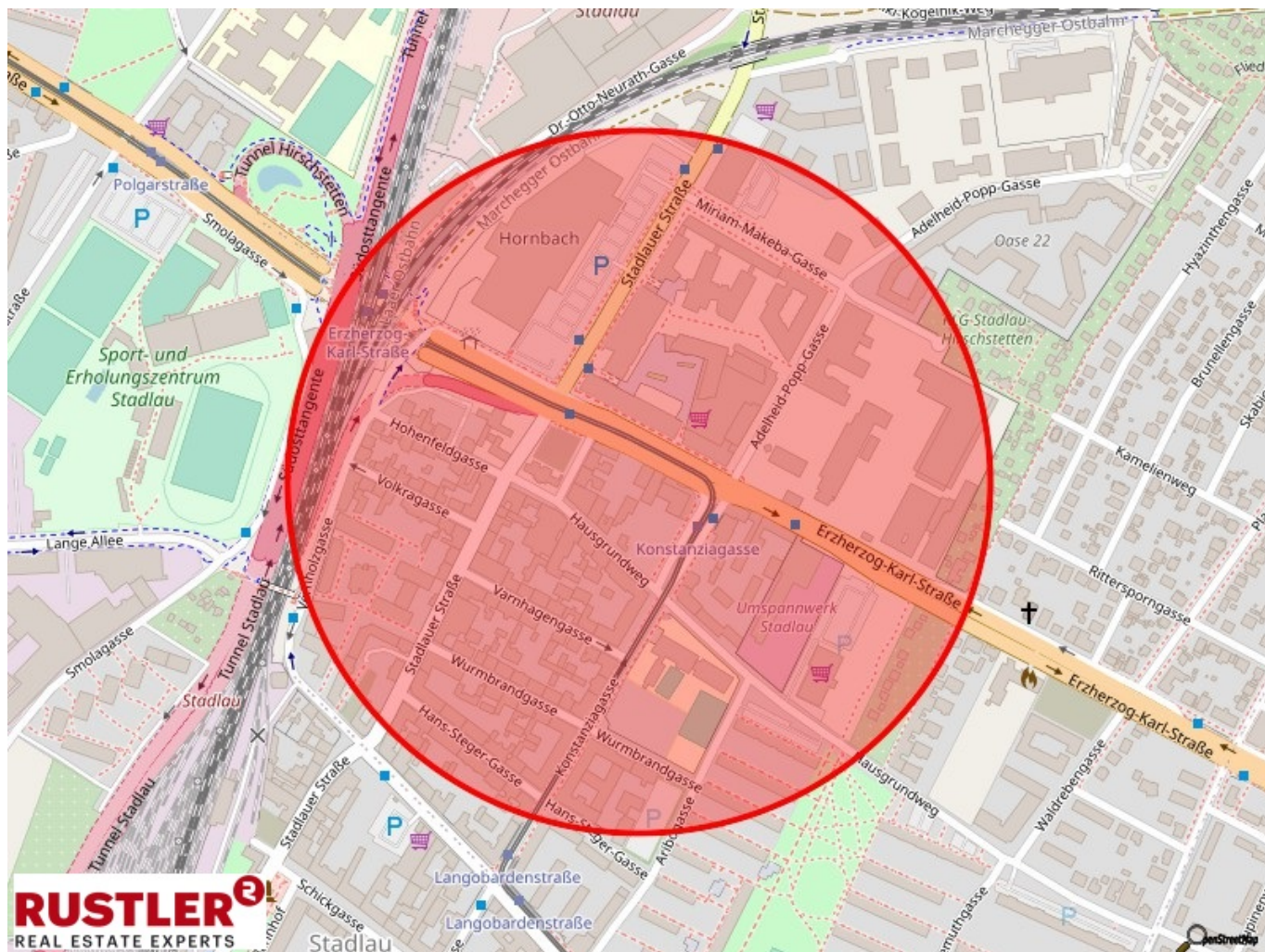
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

AB JÄNNER 2026 VERFÜGBAR: Beschreibung: Zur Miete gelangt eine wunderschöne 1 Zimmer Wohnung in absoluter Best Lage! Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigem und gelegten Mehrparteienhaus und besticht vor allem durch ihre grandiose Raumaufteilung trotz kleiner Fläche. Sie ist somit perfekt geeignet für Singles und Studenten! Die zentrale Lage der Wohnung macht es möglich diverse Nahversorger binnen weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Auch die öffentliche Infrastruktur dieses Objektes ist hervorragend und Sie erreichen das Wiener Stadtzentrum in kürzester Zeit! **Aufteilung:** Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 30 m2 und ist wie folgt aufgeteilt: - Vorraum - Wohn-Essbereich mit Küche - Bad - separate Toilette - Abstellraum **Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über ein zugehöriges Kellerabteil. Die Wohnung wird mit einer Küche ausgestattet. Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage. Lage und öffentliche Verkehrsanbindung: Das Objekt verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur. Zahlreiche Buslinien (26A, 86A, 87A, 95A, 96A) sowie die Straßenbahnlinie 25 befinden sich fast direkt vor der Haustüre. Mit dem Bus und der Straßenbahn gelangen Sie in kürzester Zeit direkt zur U1-Station "Kagran" und zur U2- Station "Aspernstraße" sowie U2-Station "Stadlau". Der Bahnhof "Erzherzog-Karl-Straße" ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe: - Hofer: ca. 5 Gehminuten entfernt - Merkur: direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, 2 Minuten entfernt - Hornbach: ca. 4 Gehminuten entfernt - Dehner: ca. 7 Minuten mit dem Bus 95A entfernt - Bauhaus: ca. 9 Minuten mit dem Bus 95A entfernt - Donauzentrum: ca. 13 Minuten mit dem 26A oder Straßenbahnlinie 25 entfernt - Gewerbepark Stadlau: ca. 12 Minuten mit dem Bus 87A entfernt Auch das Gesundheitszentrum MED 22 ist in nur 7 Minuten fußläufig erreichbar, wo Sie unter anderem einen Hausarzt, Augenarzt, Dermatologen, HNO-Arzt, Zahnarzt, uvm... finden. Das SMZ-Ost (Sozialmedizinisches Zentrum) erreichen Sie mit der Straßenbahnlinie 25 in ca. 10 Minuten. Der Sportplatz sowie die Kletterhalle Wien sind nur einige Schritte entfernt. Die Blumengärten Hirschstetten laden zu einem gemütlichen Spaziergang ein und sind mit dem Bus 95A in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Der Badeteich Hirschstetten ist nur einige Busstationen von den Blumengärten Hirschstetten entfernt und von der Wohnung brauchen Sie in etwa 15 Minuten mit der Buslinie 95A. Die Alte Donau ist ebenfalls in Kürze mit der Straßenbahnlinie 25 erreichbar und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen oder auch zum Laufen und Radfahren.