

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Großzüge ruhige Balkonwohnung im Grünen! Gersthof!**



Objekt-Nr. OM-432102

### Wohnung

Vermietung: **1.749 € + NK**

Ansprechpartner:  
Veronika

1180 Wien  
Wien  
Österreich

|                |            |              |           |
|----------------|------------|--------------|-----------|
| Zimmer         | 3,00       | Zustand      | Neuwertig |
| Wohnfläche     | 109,00 m²  | Schlafzimmer | 2         |
| Übernahme      | ab Datum   | Badezimmer   | 1         |
| Übernahmedatum | 15.03.2026 |              |           |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne moderne Wohnung liegt in Grünruhelage mit perfekter Infrastruktur

Aufteilung:

Sehr großzügige Wohnküche mit Zugang zu Balkon 1 (5,7 m<sup>2</sup>) und Balkon 2 (3,3 m<sup>2</sup>)

2 weitere geräumige Zimmer mit Zugang ebenfalls zu Balkon 2

Vorraum

Badezimmer mit Wanne und Dusche

Separate Toilette

Abstellraum in der Wohnung (inkl Platz f die Waschmaschine)

Die Wohnung liegt beidseitig in den Garten, das Haus liegt in einer Wohnstraße/Sackgasse ohne jeglichen Verkehr. Das Gegenüber ist fern, dadurch ist es hell und absolut ungestört!

Der Garten ist allgemeiner Teil des Hauses und nur für Hausbewohner zugänglich

Die Wohnung wird ohne persönliche Einrichtungsgegenstände vermietet.

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre vermietet – Verlängerung möglich. Die Vermietung erfolgt privat – keine Maklergebühr. Einkommensnachweis und eine Kautions von 4 MM erforderlich.

Die angegebene Gesamtbelastung umfasst Miete + Betriebskosten (brutto), Heizkosten und Strom sind nicht inkludiert/gesondert zu bezahlen.

## Ausstattung

Die Küche verfügt über einen Eiskasten, getrenntes Tiefkühler, Herd, Ofen und Geschirrspüler

Waschmaschine, Trockner und Kleiderkasten kann von den Vormietern gebraucht erworben werden

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Barrierefrei

## Lage

Gersthof etwas unterhalb Semmelweissklinik, Supermarkt/Apotheke/Strassenbahn/Kindergärten/Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, am nächsten ist die Strassenbahnlinie 40, aber auch die Linie S 45 und 10A sind maximal 10 min zu Fuss entfernt, ebenso der Türkenschanzpark/Spielplätze sind ebenfalls fußläufig rasch erreichbar

Gersthof liegt für seine Grünruhelage zentral, In die Innenstadt fährt man mit dem Auto in knapp 15 Min.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkin 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



WC