

## Helle 77m<sup>2</sup> WG-taugliche Wohnung mit Süd-Loggia, Garage & Grünblick – in Fußnähe zur VetMed-Uni

Diese sonnige, lichtdurchflutete 68m<sup>2</sup> Wohnung mit zusätzlicher 9m<sup>2</sup> Süd-Loggia bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naturidylle. Sie liegt direkt am André Heller Park (2,8 ha Natur- und Kunstoase) und bietet aus allen Fenstern einen traumhaften Grünblick zur Alten Donau und zum Donaupark mit dem Donauturm.



### Wohnungsdetails & Ausstattung:

- **Perfekt WG-tauglich:** 2 extra begehbare, getrennte Zimmer (jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>).
- **Wohnküche:** Ein großer Wohnraum (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Küchennische und Ausgang zur Loggia.
- **Küche voll ausgestattet:** Herd, Dunstabzug Backrohr, Standkühlschrank mit großem Tiefkühlfach, Mikrowelle, Grill, Geschirrspüler
- **Sanitärräume:** Großzügiges Bad mit Badewanne und einer Waschmaschine inklusive Trocknerfunktion. Separates WC. Beide Räume verfügen über eine Lüftung.
- **Komfort & Extras:** Fliegengittertüre zur Loggia und Fliegengitter in den Schlafräumen. Rollläden an allen Fenstern (ein Zimmer mit elektrischen Rollläden). Geräumiger Abstellraum.
- **Inklusive:** Ein trockenes, sauberes Kellerabteil, Liftbenützung und ein eigener Garagenstellplatz in der Tiefgarage, versperrbarer Fahrradabstellraum
- **Tiere erlaubt!**

### Lage & Infrastruktur:

- **Top-Lage im Grünen:** Direkt beim Freizeitparadies Alte Donau (Wassersport, Badestege, Laufstrecken vor der Haustüre).
- **Nähe zu Institutionen:** Perfekt für Bedienstete/Studierende der Vetmeduni, da man die Uni zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichen kann.
- **Hervorragende Öffi-Anbindung:** Buslinie 33a direkt am Hauseck (1 Minute Fußweg). Straßenbahnlinien 25, 26, 27 und Nachtbus N20 in unmittelbarer Nähe (5 Minuten Fußweg). Bahnhof Floridsdorf (S-Bahnen, U6) und U1 Kagraner Platz sind schnell erreichbar. Supermärkte in Gegend.

### Kosten & Konditionen:

- **Gesamtkosten:** € 1.582,20 (All-inclusive: Miete, Betriebskosten, **Heizkosten bereits inkludiert**, Garage, Kellerabteil, Lift und Steuern).
- **Kaution:** € 5.000,-
- **Provisionsfrei:** Vermietung von Privat, KEINE MAKLER.
- Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar.
- **Adresse:** Mühlshüttelgasse 59, 1210 Wien
- **Kontaktaufnahme:** unter 069919221739 (WA,SMS oder TEL)

