

Haus Alberti - Exklusive Toplage im Kaasgraben



Objektnummer: 6508/198

**Eine Immobilie von Grandezza Immobilien - Schraml &
Schwarzenberger OG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m ²
Keller:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 245,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Claudia Schraml











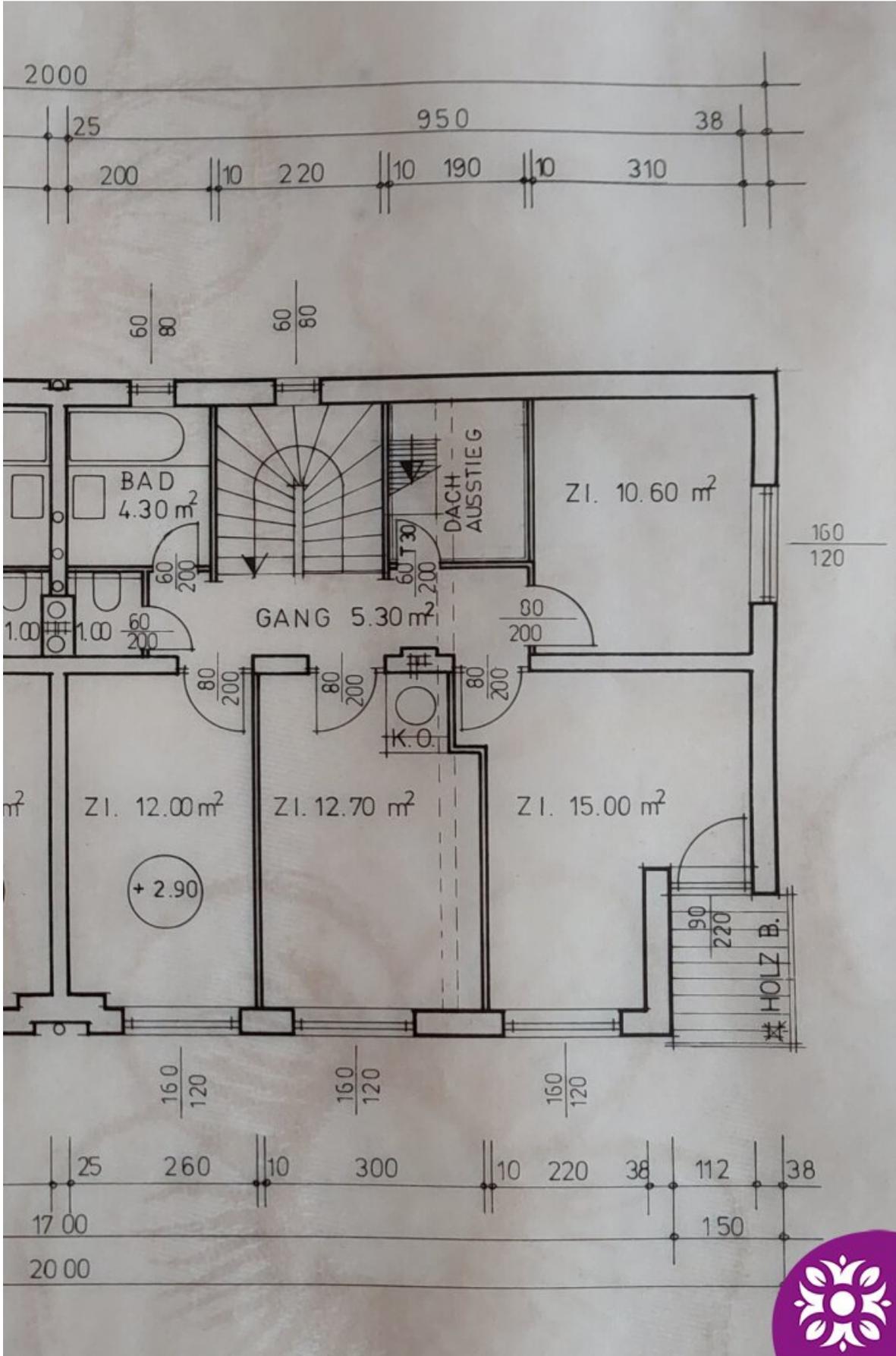












Objektbeschreibung

Naturverbundene Menschen gesucht: eine großräumige, ca. 149m² große, Doppelhaushälfte - im ERSTBEZUG - nach Renovierung sofort beziehbar!

Insgesamt 6 Zimmer lassen sich individuell nützen - genießen Sie die Ruhe im ersten Stock mit 4 Schlafräume mit Badezimmer und Doppeldusche und sind Sie Teil des aktiven Miteinanders im Erdgeschoss mit einem komfortablen Wohnraum mit Wohnküche und einem separaten Büro/Gästeraum ebenfalls mit einem Badezimmer!

Der ca. 42m² große Wohnraum mündet direkt in einen ca. 18m² großen Wintergarten. Dieser verfügt nicht nur über einen wunderbaren Weitblick in die angrenzenden Gärten, Teil des unverbaubaren Wienerwaldschutzgürtels, sowie die idyllischen Weingärten Sieverings und Grinzings bis hin zum Kahlenberg! Bei geöffneten Schiebefenster gewinnt man den Eindruck im Freien zu sitzen inmitten dieser bezaubernden Landschaft!

Die **4 Schlafräume im 1. Stock** mit jeweils ca. 11, 12, 13 und 15m², verfügen alle über schönen Grünblick und das größte Zimmer auch noch über einen **eigenen Balkon! Das Badezimmer mit einer stylischen und praktikablen Doppeldusche** mit ca. 4m² und einer separaten Toilette runden das Raumangebot ab!

Falls man zu Spitzenzeiten mit einem Badezimmer nicht auskommt findet man **im Erdgeschoß ein weiters komplett ausgestattetes Badezimmer** mit ca. 3m² vor! Gleich visavis betritt man das **separate Zimmers mit ca. 12m², das wahlweise als Büro- oder Gästeraum** oder bedarfsorientiert ebenfalls als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die Beheizung findet durch eine Gastherme im Keller statt und insgesamt weist das Haus einen Heizwärmebedarf mit 245,3 kWh/m²a aus.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf 2.990 Euro brutto, aufgeteilt in 190 Euro Betriebskosten und 2.800 Euro Miete und beinhalten einen privaten Autoabstellplatz am Grundstück vor dem Zaun. Die Kautions beträgt 11.960 Euro und die Mietdauer 5 Jahre mit Option auf Verlängerung.

Im Aussenbereich findet man insgesamt **ca. 16m² Terrassenfläche** auf 2 Bereich aufgeteilt und einen **kleinen Garten mit ca. 80m² zur Eigenbenutzung!**

Wer sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen lassen und in exklusiver Lage im Kaasgraben wohnen möchte, der vereinbart einen Besichtigungstermin unter 0699/10282337 oder cs@grandezza.immo.

Lagedetails:

- Kindergarten, Volksschule, Gymnasium mit internationaler Matura, Restaurants, Ärztezentren, Rudolfiner Krankenhaus, Supermärkte, etc ist alles im Umkreis von 3-5 km vorhanden!

- Freizeitaktivitäten, Spaziergehen direkt vor dem Haus möglich.

- In nur 15 Gehminuten erreichen Sie die Station 38 Paradisgasse auf der Grinzinger Allee von dort weiter in ca. 5 Minuten zur Vorortelinie Oberdöbling

Diese Immobilie wird exklusiv vermarktet von **Grandezza Immobilien - Let´s find your loving home - www.grandezza.immo**

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir weisen ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap