

COTTAGELAGE PENZING - TOP AUSGESTATTETE WOHNUNG MIT GARTENMITBENÜTZUNG



Objektnummer: 25954

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cottagestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.496,92 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.360,84 €
Betriebskosten:	160,84 €
USt.:	136,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A

1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

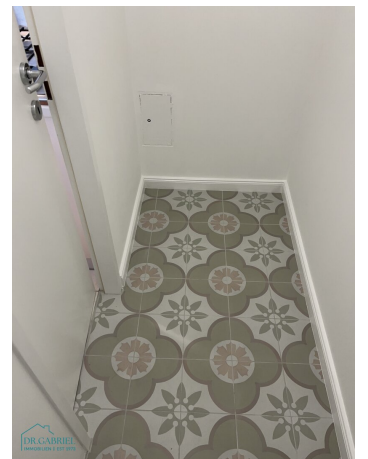
termin zur



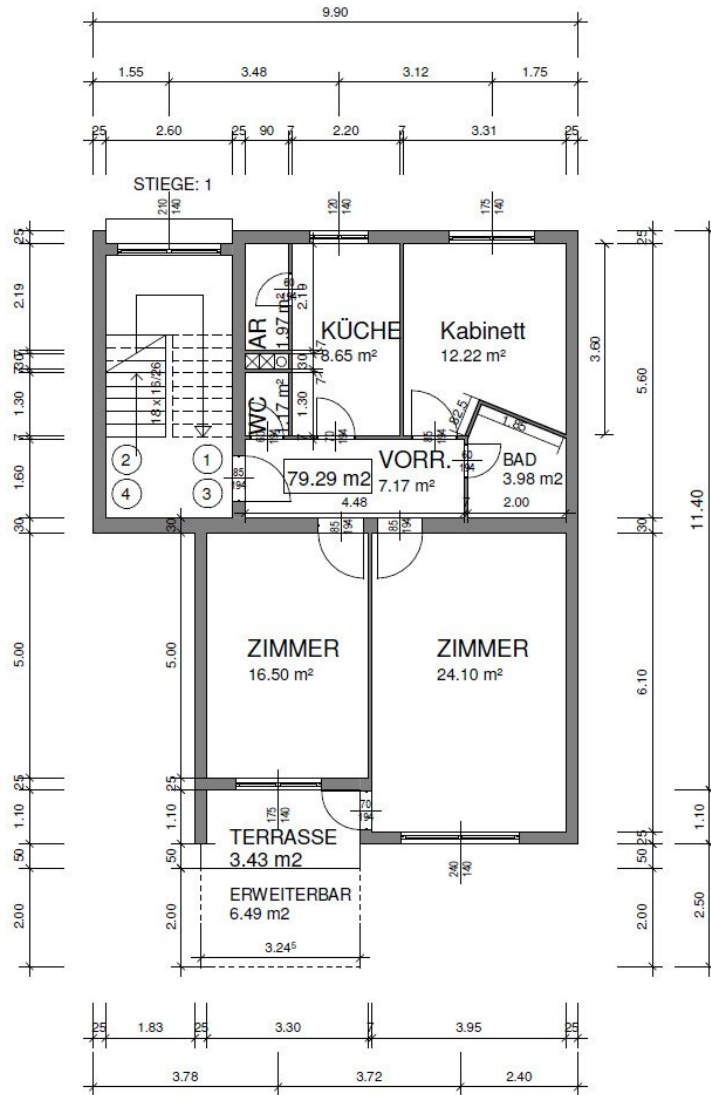












Objektbeschreibung

DIREKT BEIM WIENERWALD in Cottagelage des 14. Bezirks, Nähe des Schloss Laudons, liegt in absoluter Ruhelage die neu renovierte 3- Zimmerwohnung mit Loggia, Gartenmitbenützung, KFZ-Autoabstellplatz und großzügigem Storage-Raum. Das Wohnhaus wurde vor wenigen Jahren mit einer Wärmeschutzfassade sowie Dachdämmung ausgestattet und umfasst auf 2 Stiegen je 4 Wohneinheiten.

Nur 2 Gehminuten in den Wienerwald im Naturschutzgebiet Salzwiese ist das Ideal für Naturliebhaber, Sportler und Kinder.

Kombiniert mit perfekter Infrastruktur - in wenigen Minuten zum Auhofcenter, zu mehreren Kindergärten und Schulen, zur Schnellbahn S50 (in Ø24 Minuten bequem am Stephansplatz);

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit Garderobe, schönes Wohnzimmer (24,10 m²) mit offenem Kamin und Ausgang auf die südseitige Loggia (3,43 m²), Hauptschlafzimmer (16,50 m²), Küche mit Abstellraum (10,62 m²), ein zweites Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer (12,22 m²) sowie das WC sind in die ruhige Cottagestrasse orientiert. Das Bad mit Wanne und Dusche (3,98 m²) liegt Richtung Osten gen Vorgarten und Autoabstellplatz mit Begrünung.

Die Wohnung ist komplett uneinsichtig.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden Eiche im Wohnbereich, Marmorfliessen in der Küche und den Nassräumen
- vollausgestattete Küche mit Gasherd
- offener Kamin
- südseitige Loggia mit WPC Dielen
- Tischlereinbauten im Schlafzimmer und in der Garderobe
- Bad mit Waschtisch, Unter- und Spiegelschrank

- Fenster sind nach G3 Sicherheitsstandard – jedes Fenster verfügt über eine Außenrollo
- großer trockener Stauraum im Keller (rd. 28m²)

Optional kann ein Autoabstellplatz um EUR 100,— monatlich gemietet werden.

INFRASTRUKTUR:

Öffis: In ?10 Minuten per Bus (Linie 49A) oder Bahn (S50) zum Bahnhof Hütteldorf, in ? 17 Minuten mit der S50 zum Westbahnhof, in ?24 Minuten (S50 & U3) zum Stephansplatz;

Auto: In ? 5 Minuten zum Auhofcenter mit über 200 Shops sowie vielseitiger Gastro und Entertainment sowie in ? 12 Minuten zum Hietzinger Platzl;

Mehrere Kindergärten und Schulen per Fuß oder rasch mit dem Auto erreichbar.

Freizeit: Einzigartiges und vielseitiges Freizeitangebot in der Umgebung.

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

BRIGHT TERRACE APARTMENT | 2 BEDROOMS | 1 BATHROOM | CLOSE TO THE VIENNESE WOODS

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
Apotheke <750m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.750m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap