

WUNDERSCHÖNE GARTENWOHNUNG IN SIEVERING



Objektnummer: 29345

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

Zahlen, Daten, Fakten

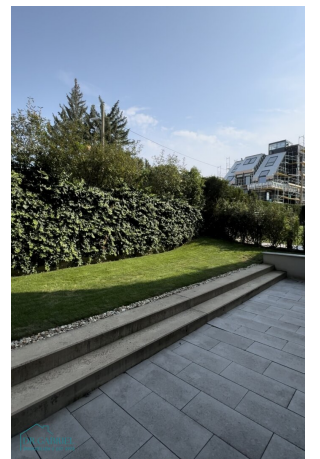
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	30,41 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	3.950,00 €
Kaltmiete (netto)	2.925,15 €
Kaltmiete	3.590,90 €
Betriebskosten:	665,75 €
USt.:	359,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team



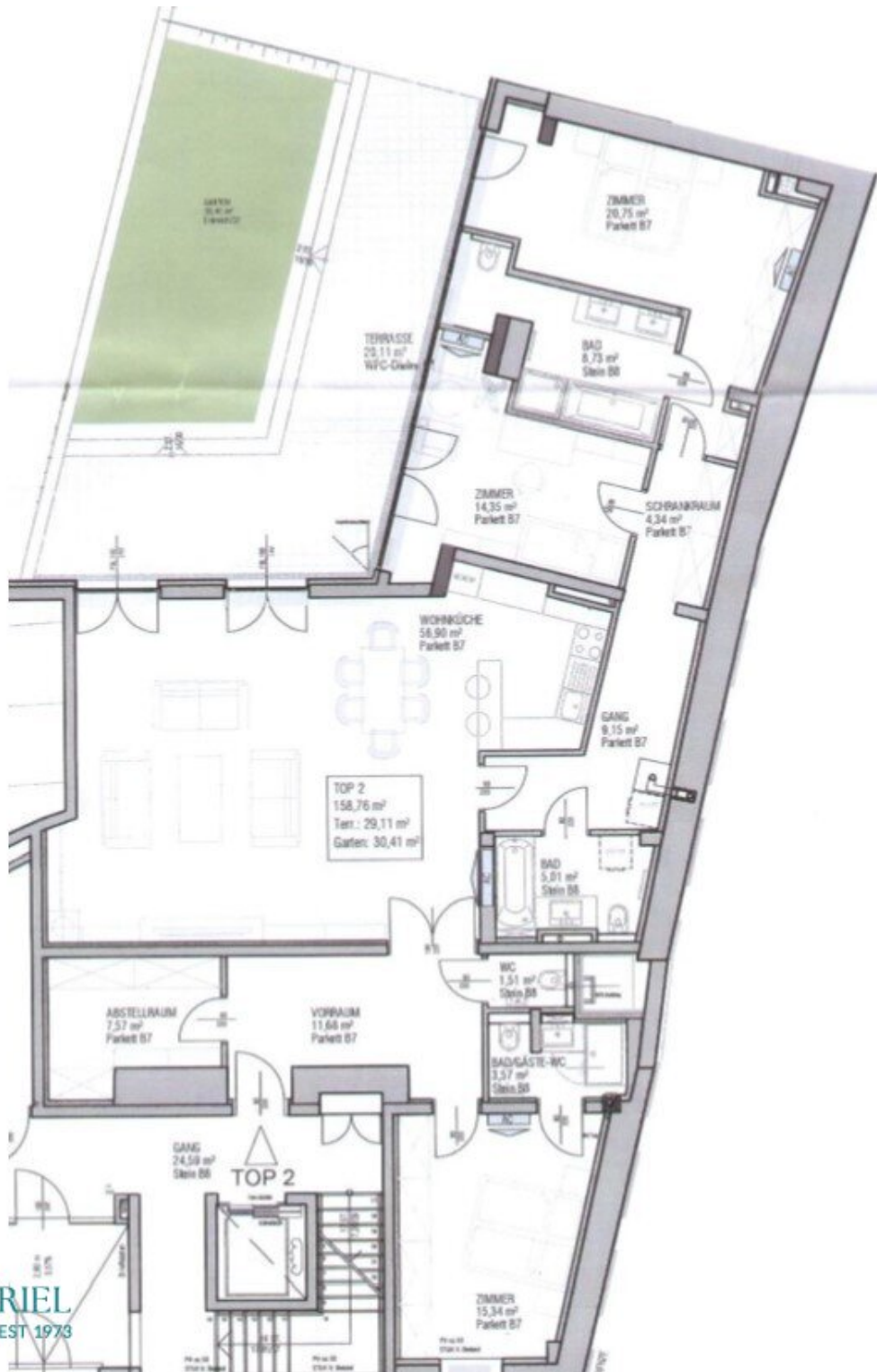












Objektbeschreibung

Das Gründerzeithaus in ruhiger Bestlage von Sievering wurde im Jahr 2011 generalsaniert und geringfügig erweitert, die wunderschöne, gegliederte Fassade erhalten und liebevoll renoviert. Das Haus wurde um eine Tiefgarage erweitert, die Elektro- und Wasserinstallationen komplett erneuert. Das Innere des Hauses wurde neu ausgebaut und sieben Luxuswohnungen auf höchstem Niveau und mit hochwertiger Ausstattung errichtet.

Die Infrastruktur ist exzellent, wenige Schritte zur Station der Autobuslinie 39A, zu einem Supermarkt und dem Kaffeehaus / Bäckerei „Wannenmacher“.

Die sonnige, helle Garten- / Terrassenwohnung hat eine südostseitige Ausrichtung und besticht durch perfekte Raumplanung auf einer Etage, ihre Räume und die dem Wohnsalon vorgelagerte ca. 29 m² große Terrasse sowie den ca. 30 m² großen Garten. Die Wohnung ist absolut ruhig (gartenseitig) gelegen.

RAUMAUFTEILUNG:

Entree, großer Abstellraum/ Garderobe, Gäste WC, ein zur Straße orientiertes Zimmer mit en-suite Duschbad (Waschbecken, WC), großzügiger Wohnbereich mit Küche (ca. 56,90 m²), Ausgang auf die Terrasse/ den kleinen Eigengarten, Flur mit eingebauten Garderobenkästen, 1 Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Badezimmer (Badewanne, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss), Master Bedroom (ca. 20,75m²) mit on Suite Badezimmer (ca. 8,73 m²), mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse.

AUSSTATTUNG:

- Massivparkettböden Eichelandhausdielen
- Klimaanlage in den Wohnräumen
- komplett möblierte weiße Lackküche mit „Siemens“ Elektrogeräten und Granitsteinarbeitsplatte
- hochwertige Sanitärausstattung („Laufen“) samt maßgefertigter Tischlereinbauten in den Bädern
- Wasch- und Trockenmaschine

- hochwertige Alu-Holzfenster
- Telefon- und Internetanschlüsse in allen Räumen, Kabel und Sat TV,
- Alarmanlage samt Fenstersicherung, Video-Gegensprechanlage, Videoüberwachung der Zugänge
- automatische Berieselungsanlage im Garten
- Großzügiges Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Die jährlichen Wartung der Therme und Klimaanlage sowie die Gartenpflege sind den Hausbetriebskosten bereits inkludiert.

Garagenplatz mtl. € 261,32 inkl. BK/UST

BEAUTIFUL GARDEN APARTMENT | 3 BEDROOMS | 3 BATHROOMS | A/C | IN CENTRAL LOCATION OF SIEVERING

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap