

Familienwohnung mit idealem Grundriss und zwei Balkone | Kaasgraben



Objektnummer: 25098

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaasgrabengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmieta	2.355,00 €
Kaltmiete (netto)	1.883,28 €
Kaltmiete	2.140,91 €
Betriebskosten:	257,63 €
USt.:	214,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



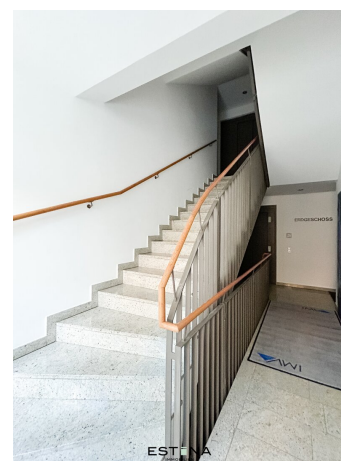
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH













EST  NA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im Herzen des 19. Bezirks, zwischen **Oberdöbling** und **Grinzing**, steht eine **moderne 4-Zimmer-Wohnung** (99,09 m²) mit **zwei Balkone** zur Vermietung. Die **helle** und **optimal geschnittene** Wohnung bietet idealen Wohnraum für **Familien** in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- separate komplett ausgestattete Küche mit Fenster
- 3 Schlafzimmer, eins davon mit Bad en Suite (Dusche) und eines mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und WM-Anschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Lage:

Sämtliche Geschäfte des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz**. So erreichen Sie rasch **Billa**, **Spar** und **Hofer**. Ein **Kindergarten**, eine **Volksschule** und ein **Gymnasium** sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Pizzeria "L'autentico"** liegt auf der **Grinzinger Allee** und ist ein netter **Geheimtipp**, zu dem man abends gemütlich spazieren kann.

Öffentliche Anbindung:

S-Bahn Oberdöbling

Straßenbahn Linie 38

Kosten:

Miete: € 2.355,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 7.065,00

Ein Stellplatz Brutto € 110,00 kann zusätzlich angemietet werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herr Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).

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