

**Einmalige Gelegenheit - Traumhafte Gartenwohnung beim
Kaasgraben - 2 Garagenplätze inklusive!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/728

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	174,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	2.915,35 €
Kaltmiete (netto)	2.165,36 €
Kaltmiete	2.646,47 €
Betriebskosten:	481,11 €
USt.:	268,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

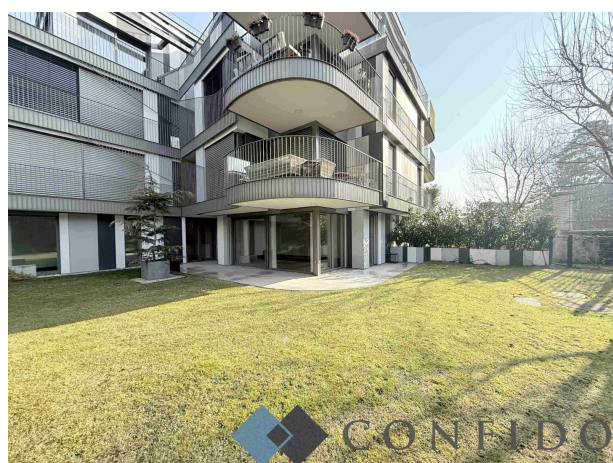
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11



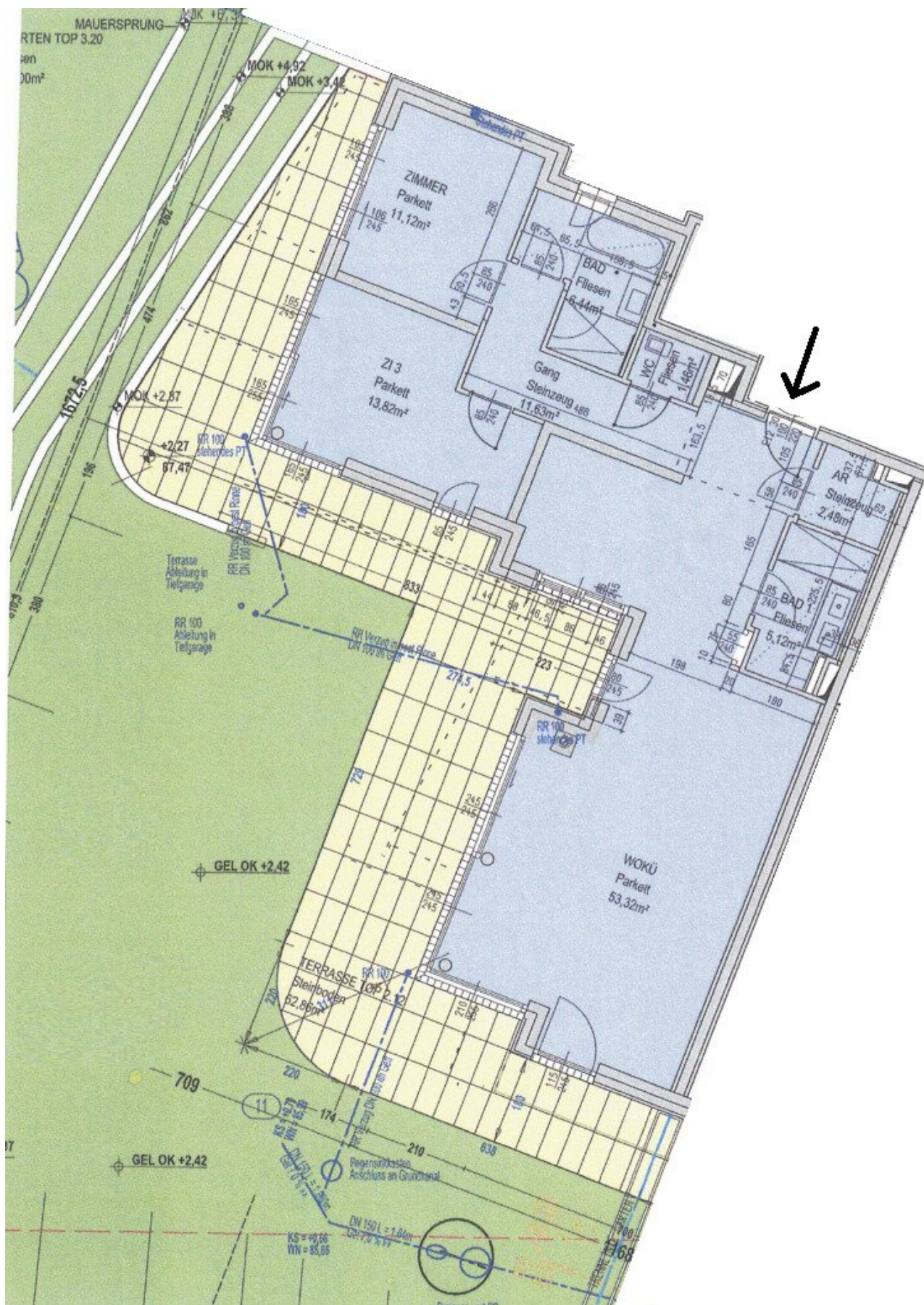












Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese wunderbar aufgeteilte und **äußerst exklusive ca. 106m² große 3 - Zimmer - Wohnung** mit rund **175m² Eigengarten** und **knapp 63m² Terrasse** in grandioser Lage. Sie liegt im **Erdgeschoß** eines im Jahr 2015 errichteten und äußerst gepflegten Neubaus. **Geschmackvoller Echtholzdielenboden, Fußbodenheizung und -kühlung, großzügige Glaselemente mit elektrischen Außenjalousien** und **modernes Design** - diese Immobilie weiß zu überzeugen. Das Zentrum der Wohnung bildet das rund **53m² große Wohnsalon** mit baulich leicht abgegrenzter, **offener Wohnküche**. Die in **weiß gehaltene und hochwertig ausgestattete Küche** und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung verfügt über **2 separat zu betretende Schlafzimmer** sowie über **2 geschmackvoll verflieste Badezimmer**. Das **Gästebadezimmer** wurde mit einer **bodengleichen Dusche**, einem **Doppelwaschtisch** und mit **einer Toilette** versehen. Das **andere Bad** wurde mit **einer Badewanne**, einem **Waschtisch** und ebenfalls mit einer **bodengleichen Dusche mit Regenduschkopf** ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der **knapp 175m² große Eigengarten (mit Gärtnerservice)** mit der rund **63m² großen Terrasse**. Die **Süd-Westterrasse** kann idealer Weise über **alle Wohnräume betreten** werden. Der **Eingangsbereich**, die **Gästetoilette** sowie der praktische, **verflieste Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** komplettieren das attraktive Immobilienangebot.

Die Wohnung ist vorerst auf **4 Jahre befristet vermietet**, allerdings kann nach Ablauf der Mietzeit das Mietverhältnis bei beidseitiger Zustimmung entsprechend verlängert werden.

Die laufenden Akonten für Heiz/ Kühl- sowie Warmwasser belaufen sich momentan auf **gesamt netto € 243,06 plus USt.**

Aufteilung:

- Eingangsbereich
- Wohnsalon
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Toilette
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- Gästetoilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 63m² große Terrasse
- 175m² großer Eigengarten
- 2 Tiefgaragenabstellplätze
- Kellerabteil

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.000m
 Klinik <2.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap