

## **Familienwohnung mit zwei Master Suiten und eigenem Garten!**



**Objektnummer: 6014**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

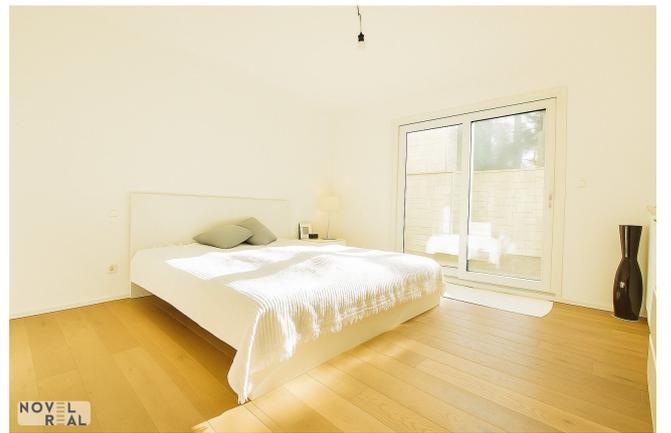
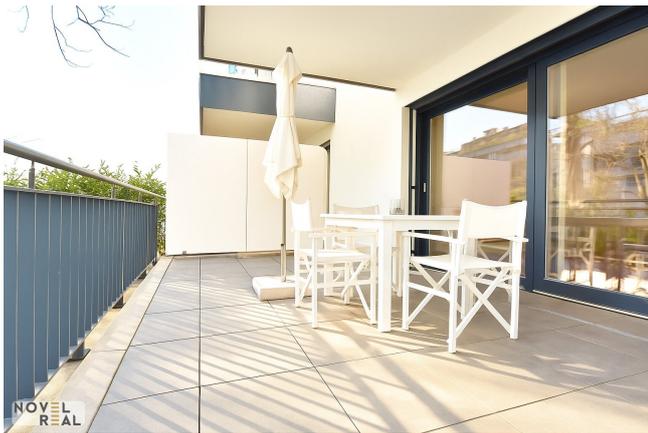
## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien







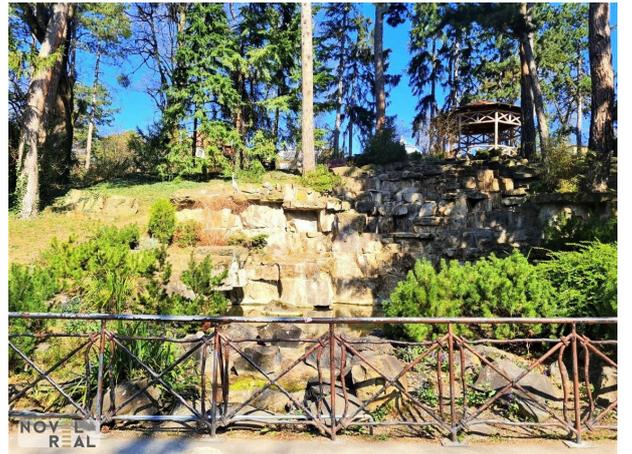
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



AM  
**SCHERFFENBERG**  
GERSTHOFER STRASSE 74



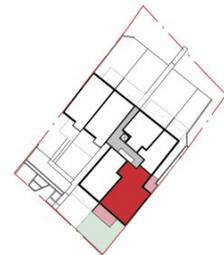
Großzügige Terrasse und Garten mit eigenem Baum

Gemütliche Zweit-Terrasse



**Urban Suite mit  
grünen Wurzeln**

TOP	<b>WOHNFLÄCHE</b>
<b>05</b>	<b>116,35 m<sup>2</sup></b>
EG	<b>FREIFLÄCHEN</b>
	<b>107,06 m<sup>2</sup></b>
	<b>KELLERABTEIL</b>
	<b>6,65 m<sup>2</sup></b>



MAS- UND FLÄCHENTOLERANZ +/-5CM.  
DIESER PLAN IST ZUR ERSTELLUNG VON EIN-  
BAUPLÄNEN NICHT GEGNET. NATURPLÄNE  
NEHMEN SCHACHTGRÜBEN WESSEN NACH  
TATSÄCHLICHEM BEDARF DER HAUSTECHNIK  
ERSTELLT!  
BAUMHÖHEN VON 160CM BIS 170CM, IN  
TEILBEREICHEN ABGEHÄNGTE DECKEN,  
UNVERÄNDERLICHE PLANKOPF-ÄNDERUNGEN  
VORBEHALTEN. ALLE Dargestellten  
GEGENSTÄNDE HABEN SYMBOLISCHEN

**NOVIL  
REAL**

**PIMENT**

IMMOBILIEN &  
INVESTMENT

A/1100 WIEN  
DR. KARL LEBERER PLATZ 5/DG  
OFFICE@PIMENT.AT  
TEL. +43 1 812 12 27 FAX -26  
WWW.PIMENT.AT

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine mit zahlreichen Highlights ideal ausgestattete 3-Zimmer Gartenwohnung, welche sich im 1. Stock eines erst im Juni 2020 fertiggestellten luxuriösen Neubauhauses mitten in Gersthof befindet.

Die bezaubernde Gartenwohnung überzeugt mit einer perfekten Raumaufteilung, großzügigen bodentiefen Fenstern, einer Terrasse mit wunderschönem Garten, sowie einer zweiten ruhigen Terrasse.

Die Raumaufteilung ist durchdacht, luxuriös und praktisch.

Auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich eine geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, ein ruhiges Schlafzimmer mit begehrter Garderobe und Duschbad und Ausgang auf die Innenhofterrasse, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Auch dieses Schlafzimmer besitzt einen herrlichen Ausblick auf die Terrasse und den Garten. Große Panoramafenster lassen viel Licht herein und machen die Wohnräume hell und freundlich. Ein edler Vollholzparkettboden vermittelt eine angenehme Atmosphäre (und lässt den Raum durch die Fußbodenheizung schnell erwärmen). Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz angemietet werden.

### **Perfekte Raumaufteilung:**

- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und Garten
- Master Bedroom mit Ausgang auf die Terrasse
- Masterbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- 2. Schlafzimmer/Kinderzimmer mit begehrter Garderobe und Duschbad
- Gästetoilette
- Innenhofterrasse
- große Terrasse mit Garten
- Vorraum

### **Exklusive Ausstattung:**

- hochwertiger Stabparkett in Eiche
- edles Feinsteinzeug und keramischer Fliesenbelag in Sanitärräumen
- exquisite Badezimmer- und WC-Ausstattung
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- hervorragende Wärmedämmung
- mechanische Lüftung in Sanitärräumen

### **Lage:**

Gersthof ist ein junges, dynamisches Viertel mit optimaler Verkehrsanbindung und einer Vielzahl charmanter Lokale. Die einzigartige Lage bietet alle Vorzüge die Währing zu bieten hat und ist ein idealer Rückzugsort für alle, die ein urbanes Leben mit außergewöhnlichen Stadtoasen verbinden wollen. So befinden sich der historische Türkenschanzpark mit seinen wunderschönen Spazierwegen und der herrlichen Aussicht sowie der Sternwartepark mit seiner magisch anmutenden Atmosphäre ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt in der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie auch Nahversorger, eine Apotheke, diverse Arztpraxen und vieles mehr. Die Haltestelle der Schnellbahn Gersthof, die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 sowie die Buslinie 10A sind in Kürze erreichbar und bieten einen schnellen Weg in die Innenstadt.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap