

Zeit für Entspannung: Herrliche 3 Zimmer-Gartenwohnung mit traumhaften Terrassen



Objektnummer: 17120

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,68 m ²
Nutzfläche:	104,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	113,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	2.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.940,52 €
Kaltmiete	2.268,19 €
Betriebskosten:	290,74 €
USt.:	226,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

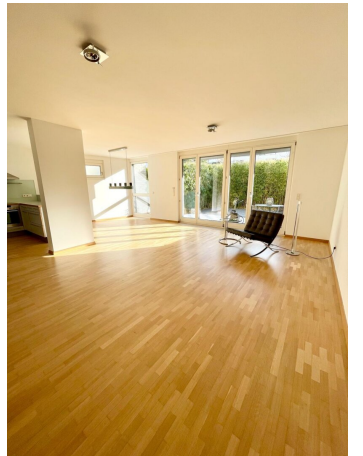
Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig













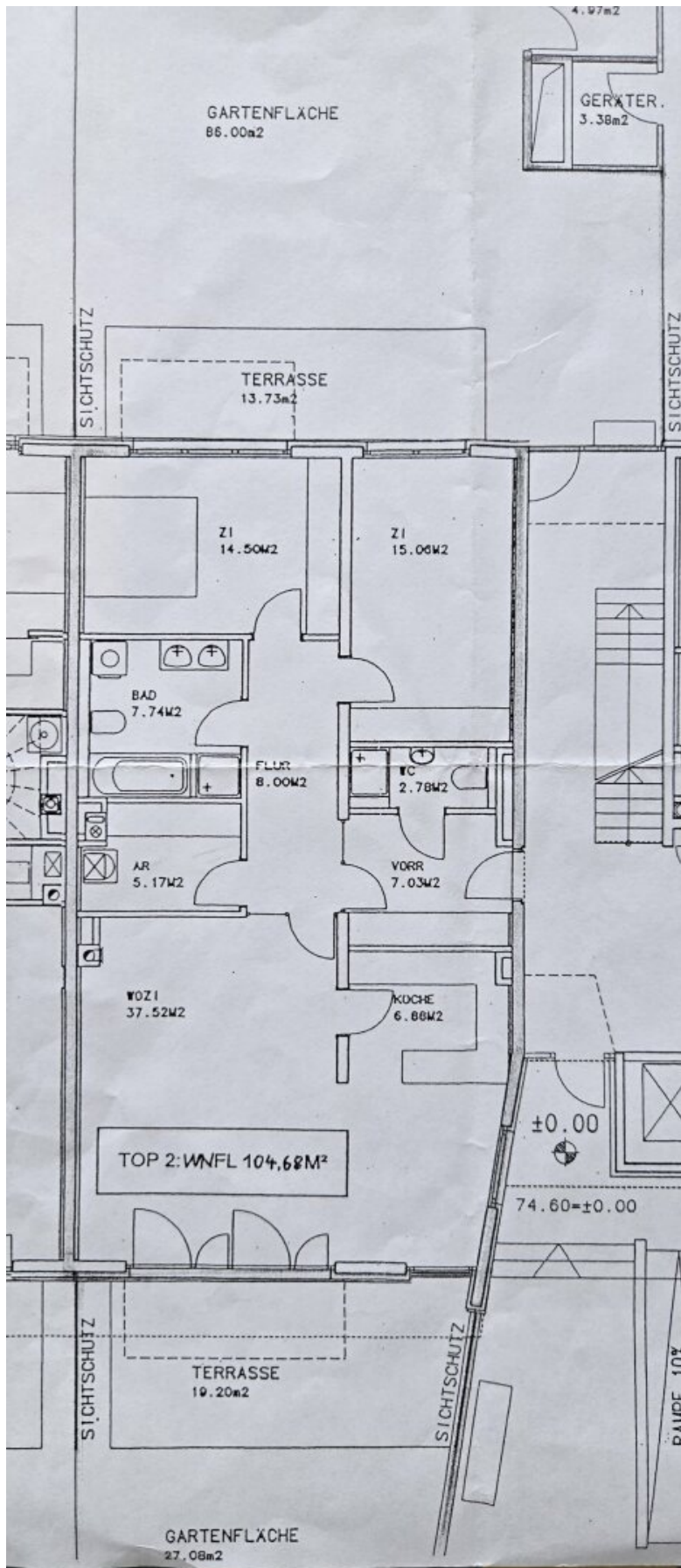












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese wunderschöne Gartenwohnung mit herrlichen Terrassen (Süd-Südwest- und Nord-Nordost-Ausrichtung), großzügigem Wohnsalon mit offener Traumküche und zwei herrlichen Schlafzimmern (Hofausrichtung zum zweiten Garten)!

BITTE BEACHTEN SIE:

Die Wohnung wird mit einem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vermietet. Die Kosten für den Garagenplatz belaufen sich auf EUR 155,00 brutto (Inkl. HBk und USt) - die monatlichen Gesamtkosten für die Wohnung belaufen sich somit auf EUR 2.650,00 brutto (exkl. Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom, TV, etc.).

!!! Ich freue mich über Ihre Anfrage und auf unseren gemeinsamen Besichtigungstermin !!!

Wohnung:

Diese großzügige Garten-/Terrassenwohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- sehr guter, neuwertiger Zustand
- Südseitige Terrasse mit herrlicher "Grünoase" (insgesamt ca. 46 m²) vom Wohnraum begehbar
- Hofseitige Terrasse mit traumhaftem Garten (insgesamt ca. 100 m²) von den Schlafzimmern begehbar
- herrliche Grün-/Ruhelage
- riesiger Wohnbereich mit offener Komplett-Wohnküche
- Wohnwand mit großem TV im Wohnsalon
- geschmackvolle und luxuriös ausgestattete Sanitärräume

- Elektrische Außenverdunkelungen und Markise
- 10 Laufmeter Einbauschränke in Schlafzimmern, Vorraum und Abstellraum (Waschmaschine vorhanden!)
- Praktische Gartenhütte (ca. 5 m²) mit diversen Gartengeräten
- SUV-geeigneter Garagenstellplatz im Haus (Paketpreis für Wohnung + Garage EUR 2.650,00 brutto)

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **gehobener Wiener Stadtlage** zwischen Neustift am Walde und Unter-Sievering.

Mit dem Bus (35A) gelangen Sie in wenigen Minuten zur Schnellbahn (Vorortelinie) und in weiterer Folge zur U4 Heiligenstadt oder auch zur U6 Nussdorferstraße.

Lebensmittelnahversorger sowie Geschäfte für den täglichen Gebrauch befinden sich im Nahbereich (z.B. Hofer, Spar, Merkur jeweils nur ein kleines Stück stadteinwärts).

Eine Vielzahl an Restaurants und Heurigenlokalen steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung (lokales Zentrum Neustift am Walde).

Gleichzeitig bietet diese Lage aber auch einen tollen Freizeit- und Lebenswert: so befinden sich tolle Lauf- und Mountainbikestrecken quasi "vor der Haustüre".

Gebäude:

Das Gebäude wurde Anfang 2000 errichtet und befindet sich in **sehr gutem, gepflegten** Zustand und wirkt noch immer sehr modern, hell und großzügig!

Die gegenständliche Wohnung Top 2 befindet sich in der Gartenetage (Erdgeschoss).

Ein Personenlift ist vorhanden und bringt sie von der Garage zur Wohnung.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap