

**Gartenwohnung großem Garten! Nähe Alter und neuer
Donau, VIS, UNO-City**



Objektnummer: 5045/795

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,64
Gesamtmiete	3.135,00 €
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.850,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	285,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Erhart

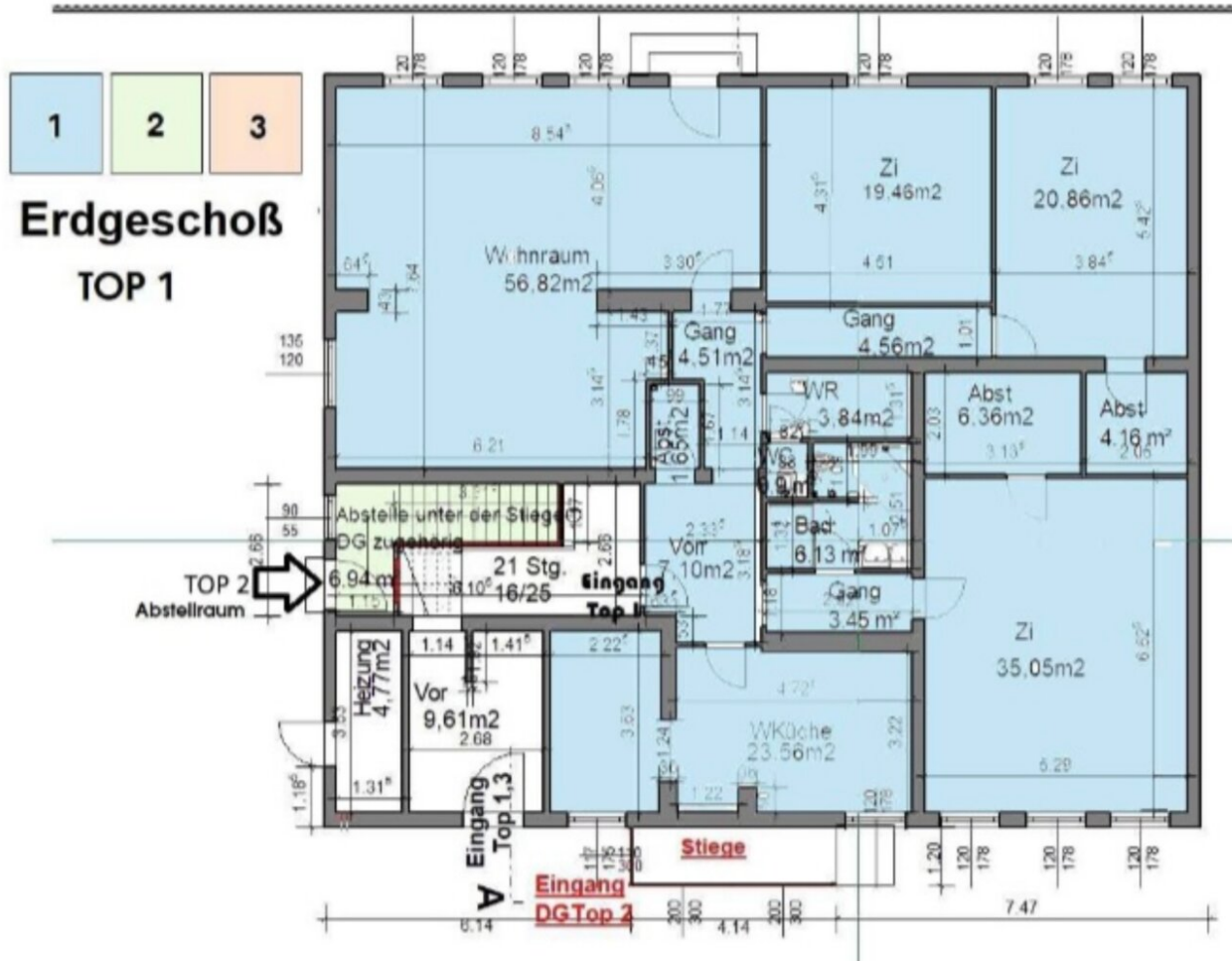
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22











Objektbeschreibung

Gut angelegte Familienwohnung im Erdgeschoss eines 3 geschossigen Hauses mit insgesamt nur 3 Wohnungen. Highlight ist die ca. 60m² große westseitige Terrasse vor dem Wohnraum und 2 Schlafzimmern sowie der ca. 400m² große Garten. Durch die Lage zwischen Alter und Neuer Donau das perfekte Domizil für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Die Nähe zur VIS und UNO City ist ideal für Expats. Das Haus wurde 2010 nach Aufstockung & Dachausbau aufwendig wärmeisoliert und mit einer neuen Hauszentralheizung ausgestattet.

Raumaufteilung:

- großer Vorraum
- Wohn-& Esszimmer (ca. 57m²) Zugang zum Garten
- Küche mit danebenliegendem kleinen Zimmer
- 3 Schlafzimmer (ca. 35m², 21m² und 19,50m²), 2 davon mit angeschlossener Garderobe
- Badzimmer mit Eckwanne und Dusche
- Duschbad
- 2 WC
- 1 Wirtschafts-/ Abstellraum

Ausstattung:

- Eichen-Parkettboden und Schiffboden
- Nassräume verflies und komplett ausgestattet

- moderne Nirosta-Einbauküche
- Wireless LAN-System und SAT-Anschluß vorhanden
- Raumhöhe ca. 3m

Offener Autoabstellplatz (Carport) am Grundstück der in Abstimmung eines zweiten Mieters genutzt werden kann.

Ein Akonto für Heizung und Warmwasser von derzeit € 150,- brutto/ Monat wird zzgl. zur Bruttogesamtmiete vorgeschrieben und nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Lage:

Das Erholungsgebiet der Alten Donau, der Donaupark und die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus, Straßenbahn, U-Bahn (U6)

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 45,00

HWB Klasse: B

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap