

**Wohnen im Cottageviertel I großzügige Außenfläche in
Ruhelage I hauseigene Tiefgarage I**



Objektnummer: 16014

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	89,30 m ²
Nutzfläche:	101,50 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	1.725,90 €
Kaltmiete (netto)	1.725,90 €
Kaltmiete	1.725,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

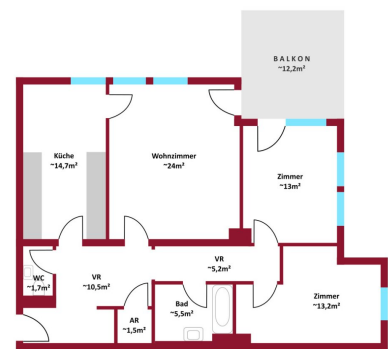
Magalie Felsinger

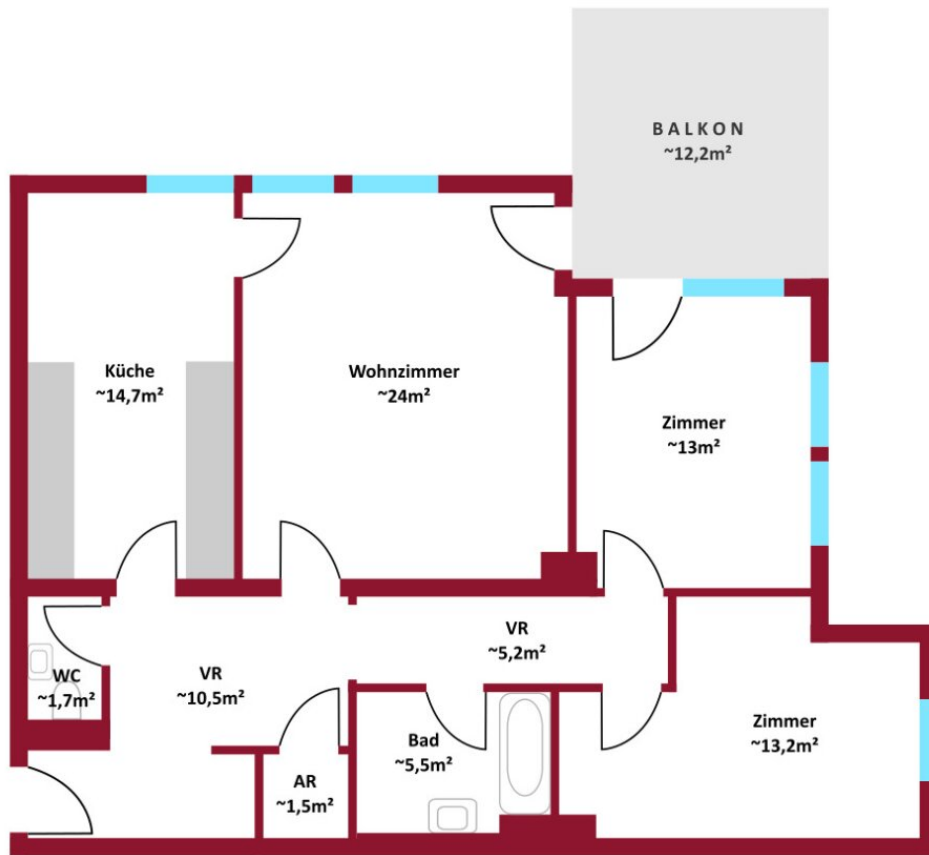
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer Wohnung mit 12 m² Balkon im exklusiven Cottageviertel und hauseigener Tiefgarage

In absoluter **Bestlage** im begehrten Cottageviertel ist diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **89 m²** Wohnfläche und ca. **12 m²** großzügigem Balkon.

Der Balkon ist über das Wohnzimmer und über das größere Schlafzimmer direkt begehbar und durch seine quadratische Form perfekt für gemütliche Abende im Freien.

Die Küche befindet sich direkt beim Wohnzimmer und ist aber getrennt begehbar, genauso wie alle weiteren Räume der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage und besticht durch ihre ruhige Lage, und den herrlichen Grünblick vom Balkon.

Wohnungsdetails:

- Ca. **89,3 m²** Wohnfläche
- Vorraum ca. **10,54 m²**
- Flur ca. **5,16 m²**
- WC ca. **1,70 m²**
- Küche ca. **14,71 m²**
- Wohnzimmer ca. **24,00 m²**
- Zimmer 1 ca. **12,97 m²**
- Zimmer 2 ca. **13,21 m²**
- Bad ca. **5,47 m²**
- Kellerabteil ca. **3 m²**
- Grosszügiger ca. **12 m² Balkon** mit Blick ins Grüne

Monatliche Kostenübersicht der Wohnung:

Monatliche Pauschal Bruttomiete der Wohnung **1.725,90 Euro** inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung.

Monatliche Heizkostenvorschreibung aktuell: **103,50 Euro** zzgl 20% USt. (**Fernwärme Verrechnung direkt über die Hausverwaltung**)

Monatliche Pauschal Bruttomiete des Stellplatzes **95,00 Euro** inklusive Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung (Provision 3 Monatsmieten, zzgl. 20% sind vom Mieter zu bezahlen).

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragsserrichtung: 360,- Euro, zzgl. 20% USt.

Laufzeit: Befristet 3 Jahre mit Option auf Verlängerung

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap