

## **Großzügige 4 Zimmerwohnung mit Südwestbalkon und Blick Richtung Grinzing**



**Objektnummer: 3531-2**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienrehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langackergasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	3.204,96 €
Kaltmiete (netto)	2.670,00 €
Kaltmiete	2.913,60 €
Betriebskosten:	243,60 €
USt.:	291,36 €

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

H +43 (0) 676 786 57 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



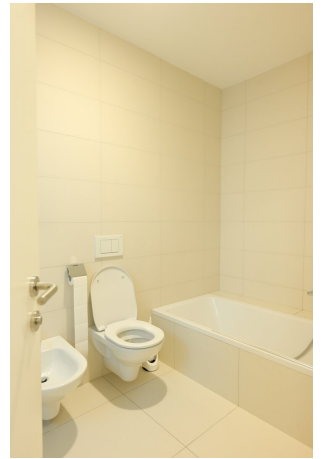








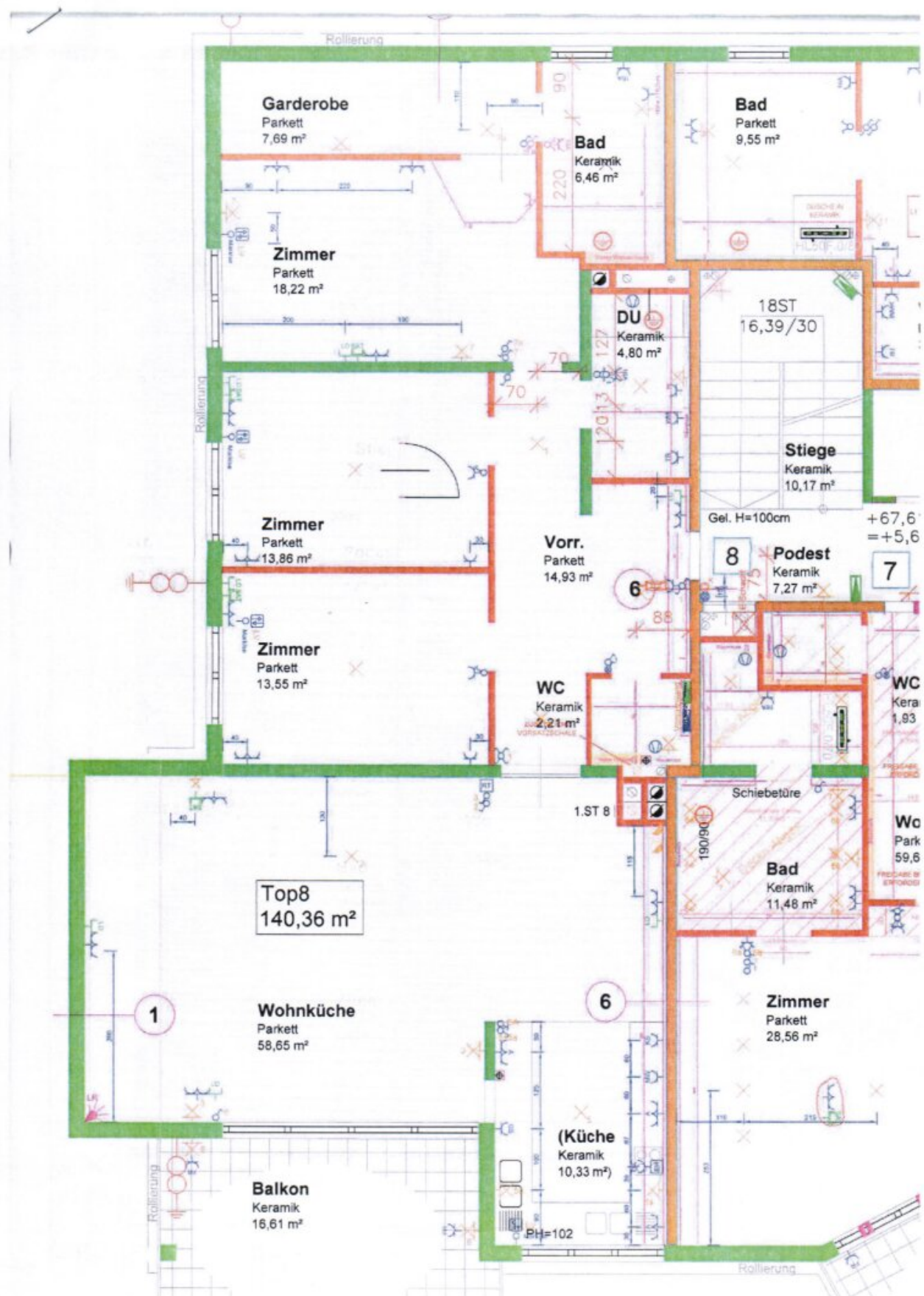












# Objektbeschreibung

## Lage:

Das Haus wurde 2014 erbaut und liegt im bekannten Heurigen- und Weinort Grinzing. Grinzing bietet mit seinen zahlreichen Heurigen und Restaurants für jeden Geschmack etwas. Aber auch die notwendigsten Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nur 450 m entfernten Ortskern vorhanden. Der nahe Cobenzl, sowie auch der Kahlenberg und das sog. Krapfenwaldl, bieten zusätzlich ein reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten und Raum zur Erholung.

Die Wohnung ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobusstation der Linie 38A befindet sich in nur ca. 2-3 Gehminuten Entfernung. Mit diesem kommen Sie bequem in nur ca. 12 Fahrminuten zur U4 Station Heiligenstadt. Ebenso führt die Straßenbahn-Linie 38 in nur ca. 25 Minuten unkompliziert direkt in die Wiener Innenstadt.

## Wohnung:

Die sehr helle und freundliche 4 Zimmerwohnung ist 140,36m<sup>2</sup> groß und besteht aus einem südseitig gelegenen, sehr großen Wohn-Esszimmer mit ca. 58m<sup>2</sup> mit einem daran angeschlossenen Südwestbalkon mit ca. 16,61m<sup>2</sup>.

Die hochwertig ausgestattete, offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und hat zudem ein sehr schönes Fenster, mit ebenfalls Blick in das Grün der Umgebung und das weitere Grinzing.

Der private Bereich besteht aus zwei Kinderzimmern, die ein gemeinsames Bad besitzen, sowie einem Master-Bedroom, an den auch ein praktischer Schrankraum sowie ein eigenes Bad mit Badewanne angeschlossen ist. Alle Schlafzimmer sind extrem ruhig.

Im großzügigen Eingangsbereich ist zusätzlich ein davon getrenntes Gäste-WC vorhanden.

Auch ein eigener Garagenstellplatz und ein geräumiges Kellerabteil sind vorhanden!

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete	2670,00	Zzgl.10
e		%
Betri	243,60	Zzgl.10



ebsk		%
oste		
n		
Mws	291,36	
t.		
<b>Sum</b>	<b>3204,96</b>	inkl.Mw
<b>me</b>		st.
Heiz	68,16	Zzgl.20%
ung		
War	27,26	Zzgl.10%
mwa		
sser		
Mws	16,36	
t.		
<b>Sum</b>	<b>111,78</b>	
<b>me</b>		
<b>Ges</b>	<b>3316,74</b>	inkl.Mw
<b>amt</b>		st.

Der Garagenplatz kommt auf € 168,00 inkl. MwSt. plus € 17,65 Betriebskosten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <450m

Klinik <575m

Krankenhaus <1.425m

### Kinder & Schulen

Schule <675m

Kindergarten <500m

Universität <1.100m

Höhere Schule <950m

### Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.525m

**Sonstige**

Geldautomat <1.225m

Bank <475m

Post <450m

Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <1.625m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap