

## **Familienwohnung mit viel Platz mitten im Grünen - Döbling**



**Objektnummer: 25626**

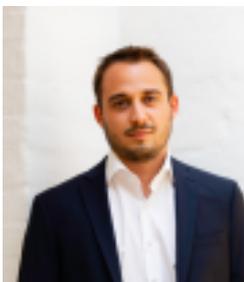
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaasgrabengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	2.670,00 €
Kaltmiete (netto)	2.169,84 €
Kaltmiete	2.427,28 €
Betriebskosten:	257,44 €
USt.:	242,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH















ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Im Herzen des 19. Bezirks, zwischen **Oberdöbling** und **Grinzing**, steht eine **moderne 4-Zimmer-Wohnung (99,01 m<sup>2</sup>)** mit **zwei Balkone** zur Vermietung. Die **helle** und **optimal geschnittene** Wohnung bietet idealen Wohnraum für **Familien** in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- große Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer, eins davon mit Bad en Suite (Dusche) und eines mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

### Lage:

Sämtliche Geschäfte des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz**. So erreichen Sie rasch **Billa**, **Spar** und **Hofer**. Ein **Kindergarten**, eine **Volksschule** und ein **Gymnasium** sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Pizzeria "L'autentico"** liegt auf der **Grinzinger Allee** und ist ein netter **Geheimtipp**, zu dem man abends gemütlich spazieren kann.

### Öffentliche Anbindung:

S-Bahn Oberdöbling

Straßenbahn Linie 38

### Kosten:

Miete: € 2.670,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 8.010,00

Ein Stellplatz Brutto € 110,00 kann zusätzlich angemietet werden.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herr Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.