# Einzigartiger Blick über Wien! Garconniere mit großem Balkon am Kahlenberg



Objektnummer: 5091
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr:2006Alter:NeubauWohnfläche:83,28 m²

 Zimmer:
 1

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

Heizwärmebedarf: B 39,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 1.597,20 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 1.110,18 ∈ 

 Kaltmiete
 1.355,49 ∈ 

 Betriebskosten:
 163,64 ∈ 

 Heizkosten:
 81,67 ∈ 

 USt.:
 160,04 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



# Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH Stock-im-Eisen-Platz 3/26



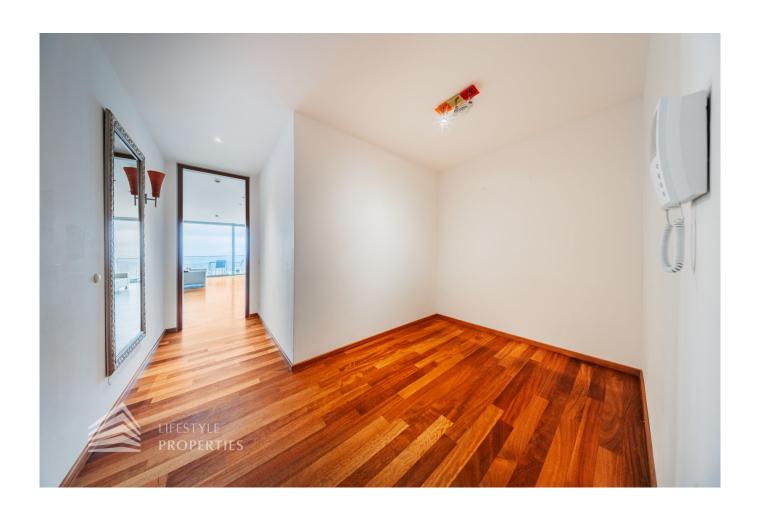








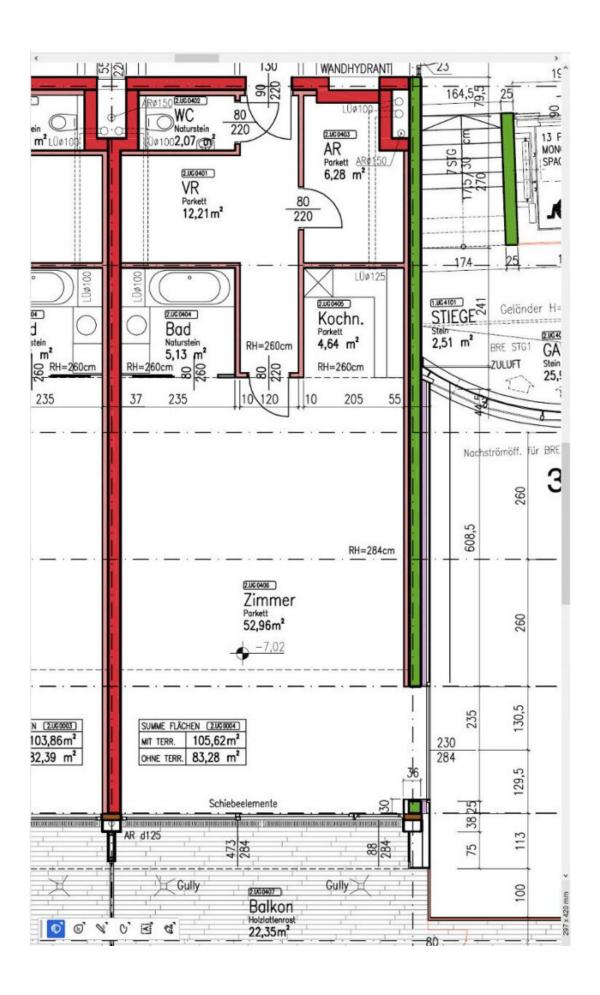












# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete 1-Zimmer Wohnung am Kahlenberg mit großem Balkon.

Die helle Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2006 errichteten, modernen Wohngebäude im 2. Untergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 83 m² erstreckt sich über einen Vorraum, einen großzügigen Wohnraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Die Haupträume der Wohnung sind mit Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind moderne Fliesen verlegt.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet. Dieser führt Sie in den mit natürlichem Licht durchfluteten Wohnraum. Auf der großzügigen Fläche können Sie Ihren Gestaltungsvorstellungen freien Lauf lassen. Der Raum ist mit einer Kochnische ausgestattet und bietet Ihnen zusätzlich genügend Platz für einen Schlafbereich, sowie einen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke. Das Highlight der Wohnung ist der große Balkon. Umgeben von Weingärten und Wald lädt dieser mit einem wunderschönen Blick über Wien zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet ist. In das separate WC und den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss gelangen Sie über den Vorraum.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der traumhafte Ausblick und die wunderschöne Ruhelage im Grünen überzeugen von dieser Wohnung. In ca. einer Stunde erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Wiener Innenstadt und mit Ihrem PKW sogar in der Hälfte der Zeit. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Nahe am Heurigendorf Grinzing befindet sich der U-Bahn-Anschluss Heiligenstadt (U4). Den bekannten Aussichtspunkt am Kahlenberg finden Sie ebenfalls in der Nähe vor.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: <u>+43 676 605 9800</u>

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m Apotheke <2.500m Klinik <3.000m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <2.000m Universität <500m Höhere Schule <3.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <3.500m

## Sonstige

Geldautomat <2.500m Bank <2.500m Post <2.000m Polizei <3.000m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.000m Straßenbahn <2.500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap