

Herrliche Gartenwohnung in Toplage nahe Sternwartepark!



Garten

Objektnummer: 6653/834

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,44 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.491,07 €
Kaltmiete	2.726,46 €
Betriebskosten:	235,39 €
USt.:	23,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



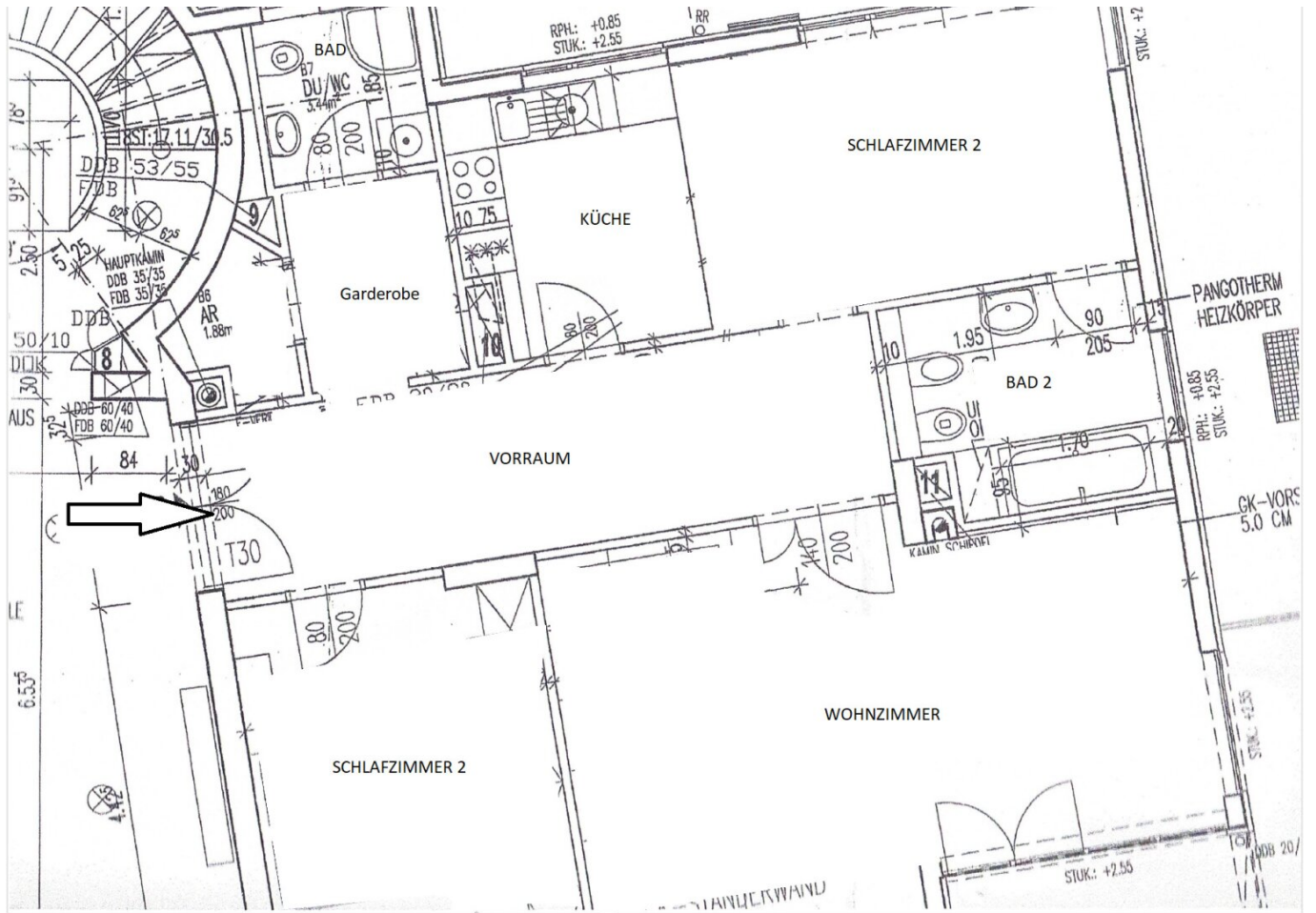












Objektbeschreibung

Unweit des **Sternwarteparks in der Severin-Schreiber-Gasse** gelangt eine wunderschöne, **lichtdurchflutete Gartenwohnung mit rund 300 m² Eigengarten** zur befristeten Vermietung. Das im **Jahr 2001 errichtete Haus** besticht durch seine großzügige Bauweise und die ruhige, grüne Lage.

Das Herzstück der **barrierefreien Wohnung** ist das etwa **33 m² große Wohnzimmer mit Blick** in den **weitläufigen Garten**, der die Wohnung nahezu rundum umschließt. Erst kürzlich wurde ein **hochwertiger Echtholz-Dielenboden** verlegt, der dem Wohnraum eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Von **jedem Zimmer** aus besteht ein **direkter Zugang** in den Garten, der durch seine Größe und Helligkeit ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Im vorderen Bereich befindet sich ein rund **17 m² großes Schlafzimmer**. Das **zweite Schlafzimmer** verfügt über ein **En-Suite-Badezimmer mit Badewanne und Toilette**, während ein weiteres **Badezimmer mit Dusche und WC** ausgestattet ist. Die **Küche ist vollständig eingerichtet und separat begehbar**. Ein **Abstellraum** sowie der großzügige, etwa **16 m² große Vorraum** komplettieren den durchdachten Grundriss der Wohnung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **sehr geräumiges Kellerabteil**. Bei Bedarf kann in der **hauseigenen Tiefgarage ein Stellplatz um brutto € 200 Euro** monatlich angemietet werden. Das **monatliche Heizkostenkonto** beträgt momentan netto **€ 201,22 Euro + 20% USt**.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Ruhe und Lebensqualität in begehrter Lage unweit des Sternwarteparks – ein ideales Zuhause für alle, die Natur und Komfort gleichermaßen schätzen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Ensuite- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Ausgestattete Küche

- Abstellraum
- Kellerabteil

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap