

**EXKLUSIVES WOHNEN MIT GARTEN NEUWERTIGE 4  
ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER DÖBLINGER LAGE - 1190  
OBERSIEVERING**



**Objektnummer: 924**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,55
<b>Gesamtmiete</b>	2.599,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.032,73 €
<b>Kaltmiete</b>	2.362,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>USt.:</b>	236,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Misun Kim**















# Objektbeschreibung

## MIETWOHNUNG KROTTENBACHSTRASSE

WOHNFLÄCHE ca. 120 m<sup>2</sup>

TERRASSE ca. 35 m<sup>2</sup>

GARTEN ca. 230 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 4

**GESAMTMIETE € 2.599,00**

MIETE € 2.032,73

BETRIEBSKOSTEN € 330,00

UST € 236,27

In beschaulicher und gepflegter Lage in Obersievering, nahe dem berühmten Heurigenort Neustift am Walde befindet sich in einem 2011 erbauten Haus diese exklusive und repräsentative Gartenwohnung.

Nicht nur die Lage sondern auch die gut durchdachte Raumaufteilung macht diese Liegenschaft zum perfekten Domizil für eine Familie.

Das Vorzimmer ist die Visitenkarte für Ihr Entree und der zentrale Ausgangspunkt für

- das lichtdurchflutete, mit bodenebenen Fenstern ausgestattete **Wohn-/Esszimmer** mit eleganter **offener Küche** inkl. Vorratsraum und Ausgang auf die **Terrasse** und den **Garten**.
- die **drei Schlafzimmer**, eines davon mit einer ca. 5 m<sup>2</sup> großen **begehbaren Garderobe** und alle mit Ausgang in den Garten.
- das **Bad** mit Wanne, Dusche und Toilette
- sowie das **zweite Bad** mit Dusche und separater Toilette
- den **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

**Eine Wohnung - einfach ideal für ein Paar oder eine Familie, die repräsentatives Wohnen in bester Lage suchen.**



## **Einziehen und Wohlfühlen.**

### **AUSSTATTUNG:**

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mit elektrischen Außenjalousien

Fußbodenheizung und -kühlung

Energiekennzahl: 28 kWh/m²a

Befristung 3 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

**PROVISIONSFREI!**

### **TOP LAGE.**

Eine gesuchte, ruhige Lage in der Krottenbachstraße, in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde. Wohnen in gepflegter Umgebung mit allen Möglichkeiten.

Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die Autobuslinie 35 A fährt Sie direkt nach Spittelau und damit in kürzester Zeit Richtung Wiener City. Mit den Linien 39A und 43 B haben Sie die direkte Anbindung zur U4 Heiligenstadt und Hütteldorf.

Die American International School ist nur ca. 2 km entfernt und ebenfalls mit dem Bus erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in ausreichendem Maße direkt auf der Krottenbachstraße, ebenso wie im nahen Umfeld ein Kindergarten, Ärztezentrum, Apotheke, Post und Friseur. Gegenüber der Wohnung befindet sich eine Zahnarztpraxis.

Sportliche können die Höhenstraße mit dem Rad erklimmen oder sich im Kletterpark am Kahlenberg betätigen, aber auch Laufen, Spazieren gehen oder ein Besuch bei den unzähligen nahegelegenen Heurigen erhöhen den Freizeitwert dieser Wohnlage.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur**

**Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap