

## **5 room apartment with terrace and shared garden use**



**Objektnummer: 1990/71**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vegagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.485,90 €
Kaltmiete	1.727,27 €
Betriebskosten:	241,37 €
USt.:	172,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien

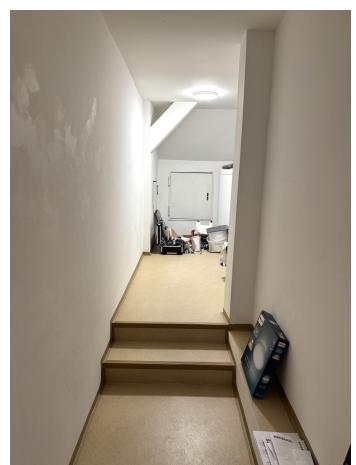
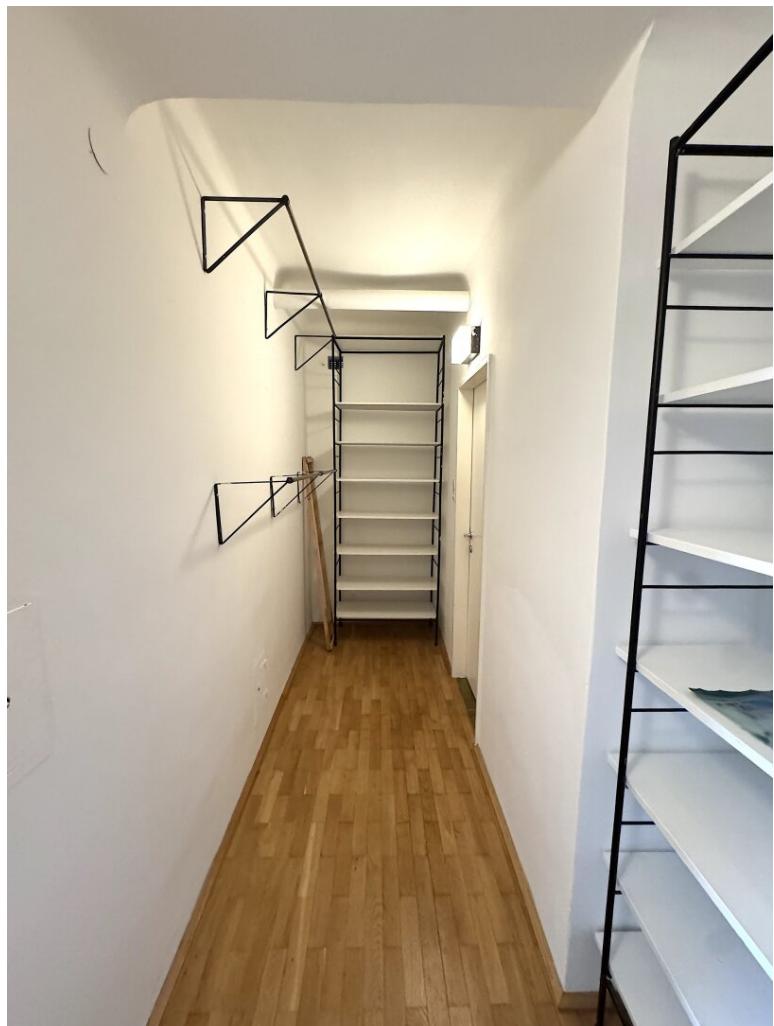




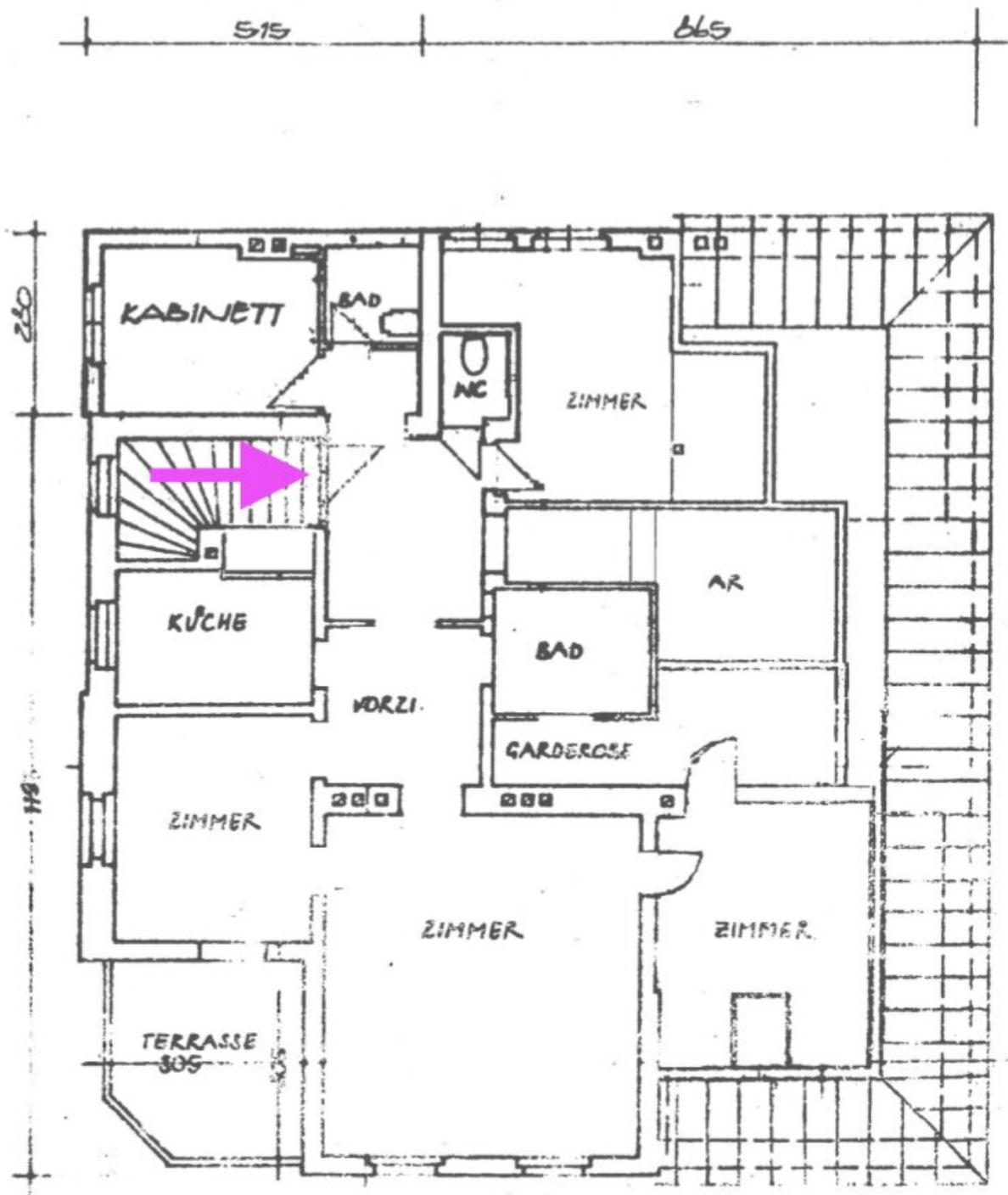












2. OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Spacious apartment with terrace and shared garden in Vienna 1190

The Vienna International Centre can be reached by car in about 13 minutes and by public transport in about 30 minutes.

Located in a quiet and **prime residential area** of Vienna's 19th district, this spacious apartment is situated in a private residential building. The apartment offers a **living area of approximately 122 m<sup>2</sup>** and features bright rooms, pleasant ceiling heights and a very well designed layout.

A particular highlight is the **terrace of approximately 8 m<sup>2</sup> facing southwest**, offering a lovely green outlook. In addition, **shared use of the garden** is possible. The apartment is ideal for families, couples requiring extra space or anyone looking for generous living space in a quiet and green environment.

Heating is provided via a central heating system. Electricity is billed separately based on actual consumption.

The location is considered **one of Vienna's most desirable residential areas**. The surroundings are characterised by elegant houses, plenty of green spaces and excellent infrastructure.

**Public transport connections as well as local amenities** are conveniently located nearby thanks to the proximity to **Gymnasiumstraße** and **Billrothstraße**.

Supermarkets such as **Billa** and **Eurospar** as well as a **drugstore** can be reached on foot within a few minutes from the apartment. In addition, the area is very well served by public transport, including **bus lines 10A, 35A, 40A and 37A**, as well as **tram line 38**.

## Layout

- Spacious living room
- Several separately accessible rooms
- Separate kitchen
- Bathroom with bathtub
- Additional bathroom with shower

- Separate WC
- Entrance area with storage space
- Terrace facing southwest

I look forward to your enquiry and would be happy to arrange a viewing at any time.

---

## **Großzügige Wohnung mit Terrasse und Gartenmitbenützung in 1190 Wien**

In ruhiger und **erstklassiger Lage des 19. Bezirks** befindet sich diese großzügige Wohnung in einer privaten Cottage Villa. Die Wohnung bietet eine **Wohnfläche von rund 122 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch helle Räume, eine angenehme Raumhöhe sowie eine sehr gute Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist die rund **8 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit **Südwest** Ausrichtung, die einen schönen Blick ins Grüne bietet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur **Gartenmitbenützung**. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Grünlage schätzen.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Strom wird verbrauchsabhängig direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Die Lage zählt zu den **begehrtesten Wohngegenden Wiens**. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Häusern, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

**Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nahversorgung** befinden sich dank der Nähe zur **Gymnasiumstraße** und zur **Billrothstraße** in unmittelbarer Umgebung.

Supermärkte wie **Billa** und **Eurospar** sowie ein **Drogeriemarkt** sind in wenigen Minuten zu Fuß von der Wohnung erreichbar. Ebenso besteht eine sehr gute öffentliche Anbindung durch die **Buslinien 10A, 35A, 40A und 37A** sowie durch die **Straßenbahnlinie 38**.

## **Grundriss**

- Großzügiges Wohnzimmer
- Mehrere separat begehbarer Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Garderobenbereich und Abstellflächen
- Terrasse mit Südwest Ausrichtung

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <250m  
 Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap