

**Grünruhelage nahe Glanzing! Perfekt geschnittene
Dachterrassen-Studio-Wohnung mit optionalem
Garagenplatz**



Objektnummer: 3901

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,22 m ²
Nutzfläche:	62,85 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	888,16 €
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	807,41 €
Betriebskosten:	115,06 €
USt.:	80,75 €

Infos zu Preis:

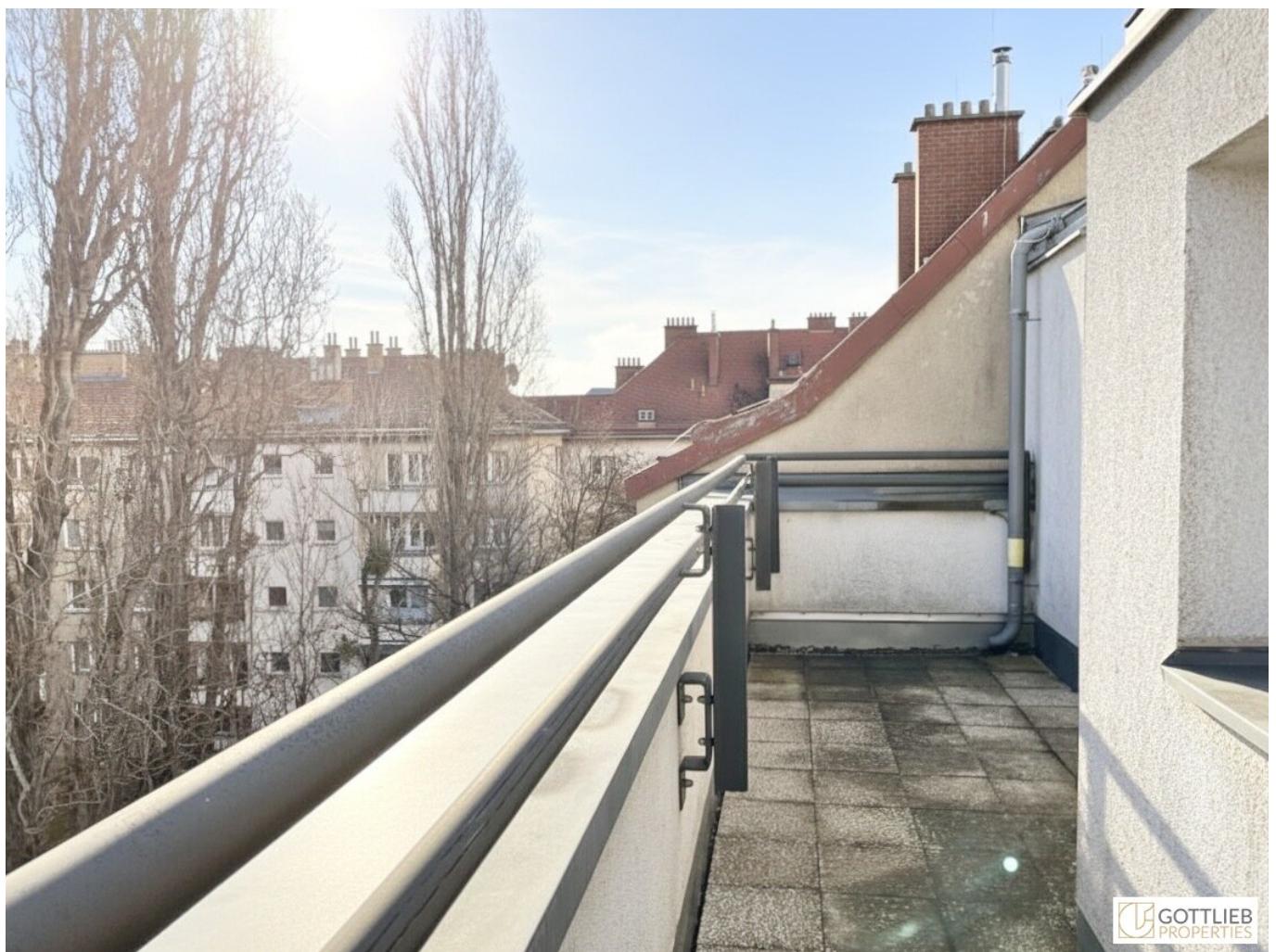
Ein Garagenplatz kann optional für € 84,00 p.M. inklusive USt. angemietet werden

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







GOTTLIEB
PROPERTIES





GOTTLIEB
PROPERTIES





 GOTTLIEB
PROPERTIES





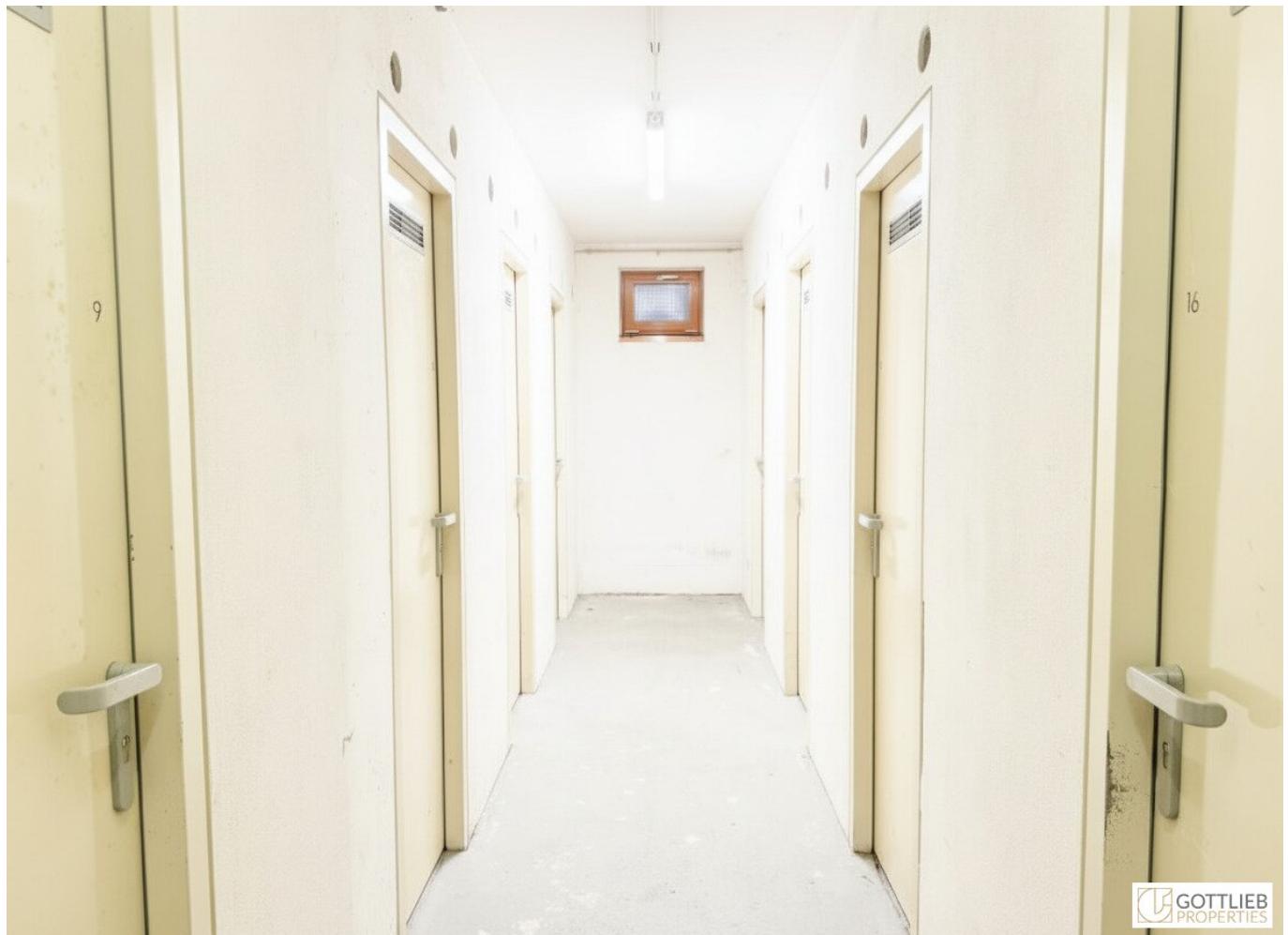
 GOTTLIEB
PROPERTIES



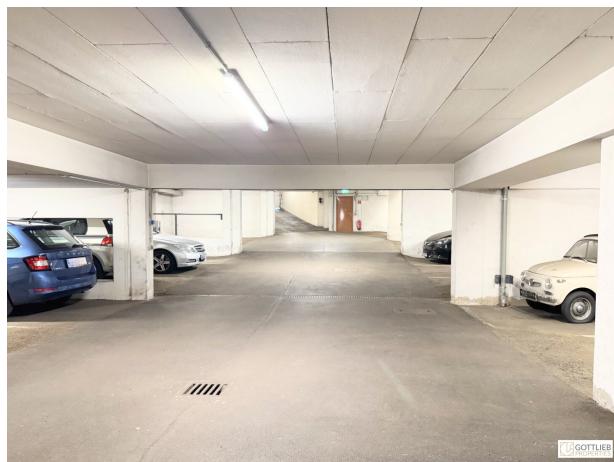
 GOTTLIEB
PROPERTIES



 GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



 GOTTLIEB
PROPERTIES

TERRASSE

10.17 M2

353

1

WOHNSCHLAFR.

28.05 M2

WOHNFL. 44,22 M²

TERRASSENFL. 18,63 M²

640

1

三

344 257 2095

T

TERRASSE

8,46 M2



Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese ruhig gelegene 1-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung in bester Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks unweit der Glanzinggasse und des Hugo-Wolf-Parks.

Diese sehr schön geschnittene Wohnung mit ca. 44 m² Wohnfläche beinhaltet ein ostwestseitig ausgerichtetes, geräumiges Wohn-Schlafzimmer mit angrenzender Küche, zwei ost- und westseitig gelegene Terrassen, ein Wannenbad, eine separate Toilette, ein Vorzimmer sowie einen Schrankraum. Alle Zimmer sind barrierefrei sowie teilweise zentral begehbar.

Ein Garagenplatz kann optional um € 84,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + absolute Grünruhelage
- + barrierefrei
- + fünfter Liftstock / Dachgeschoss
- + ca. 44,22 m² Wohnfläche
- + ca. 18,63 m² Terrassen, ost- und westseitig
- + geräumiges Wohn-Schlafzimmer mit Küche
- + Wannenbad
- + Flur mit Schrankbereich und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette
- + Vorzimmer

Ausstattung

- + Tageslicht-Einbauküche komplett mit Geräten der Marken "Bauknecht" und "Neff" mit Kühlschrank, Herd mit Ceranfeld und Geschirrspülmaschine
- + Wannenbad mit Waschbecken und Spiegel-Oberschrank
- + separate Toilette
- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + "Vaillant" Therme und Gasetagenheizung
- + Fahrradabstellraum**
- + Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe in der Anlage**
- + ein Garagenplatz kann optional um € 84,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden**

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linie 38
- + Bus-Linie 35A
- + S-Bahn-Linie S 45

Innerhalb einiger Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn-Linie 38, mit der Sie in ca. 20 Minuten die Innere Stadt erreichen. Eine Busstation der Linie 35A befindet sich ebenfalls nahe der Wohnung.

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt ebenfalls in ca. 15 Minuten.

Lage und Infrastruktur

Der 19. Wiener Gemeindebezirk "Döbling" gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens. In der Krottenbachstrasse und deren Seitengassen finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen

Bedarfs sowie den Sonnbergmarkt, Apotheken, Ärzte und viele gemütliche Restaurants und Heurigen. Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien sowie die Universität für Bodenkultur und die Tourismusschulen Modul befinden sich ebenfalls im Nahbereich.

Sämtliche Parkanlagen sowie der Wienerwald sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten diverse Freizeitmöglichkeiten.

Sonstiges

Ein zusätzlicher trockener Kellerraum mit einer Größe von ca. 5,60 m² kann optional für € 60,00 p.M. inklusive 10 % USt. angemietet werden.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap