

## **SCHÖNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT PFLEGELEICHTEM GARTEN, GARAGE UND TOLLEM BLICK**



**Objektnummer: 29557**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Gesamtmiete</b>	3.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.230,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.390,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

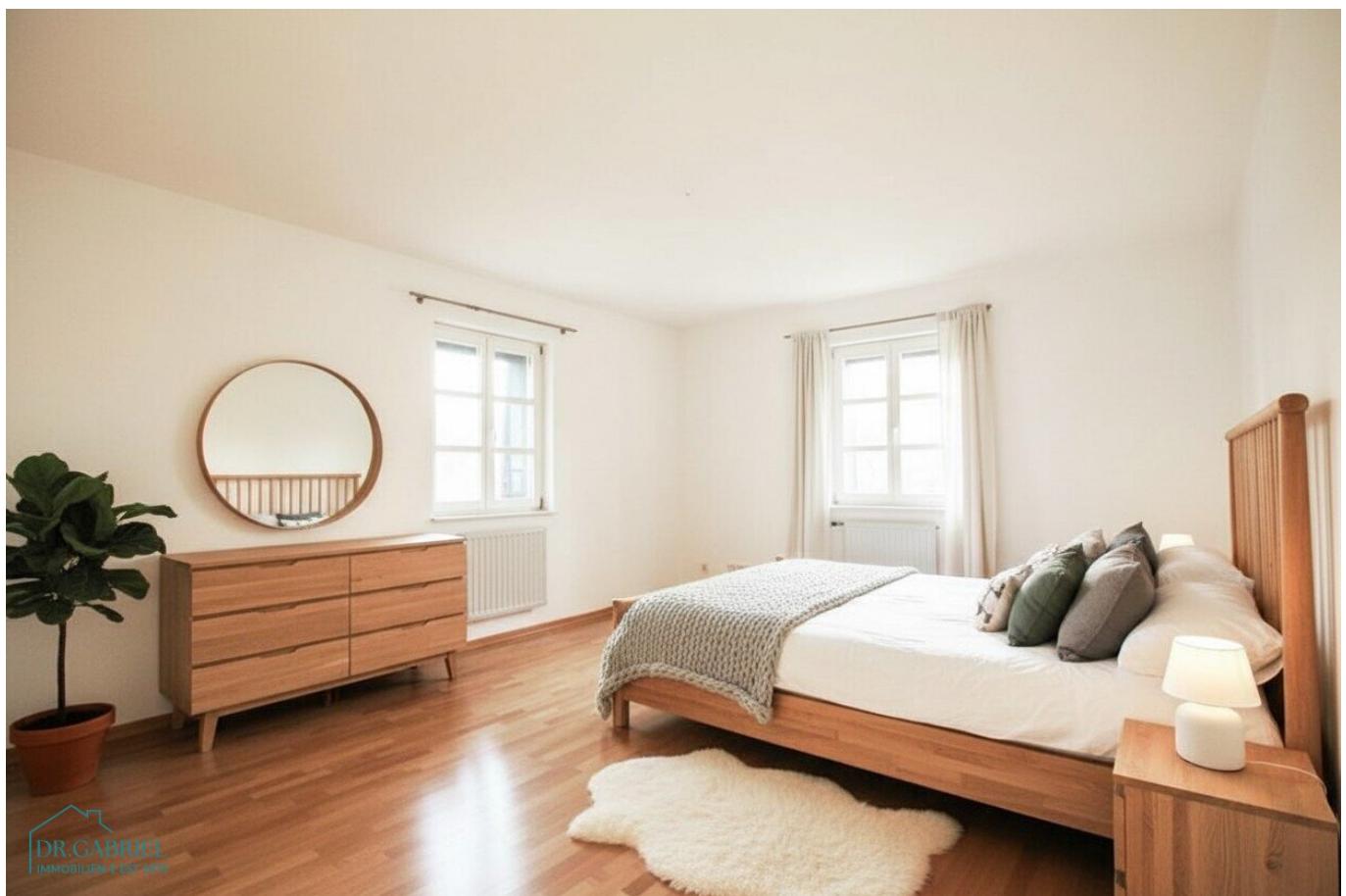


**Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973





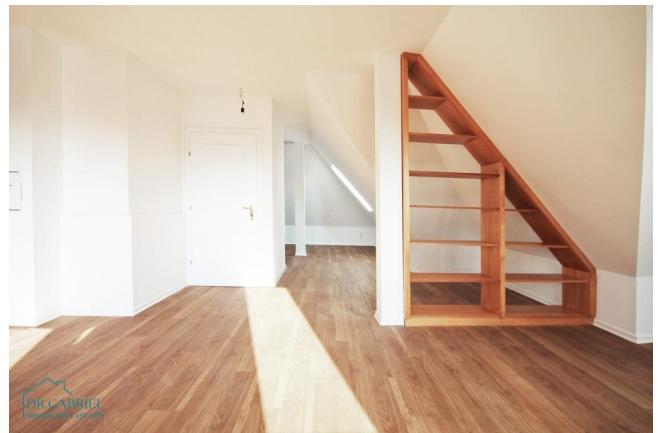
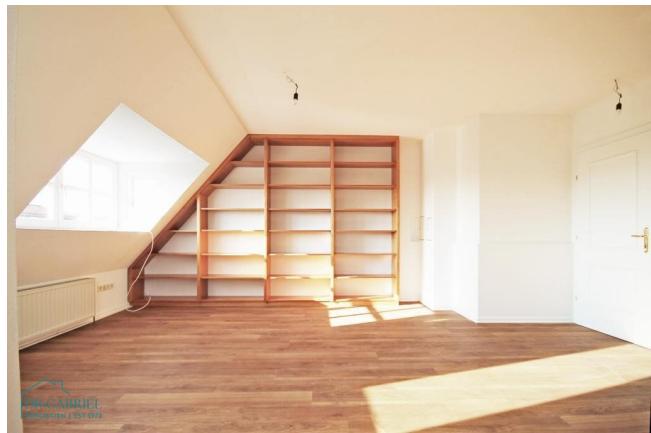
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN FÜR ALLE



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN FÜR ALLE



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN FÜR ALLE







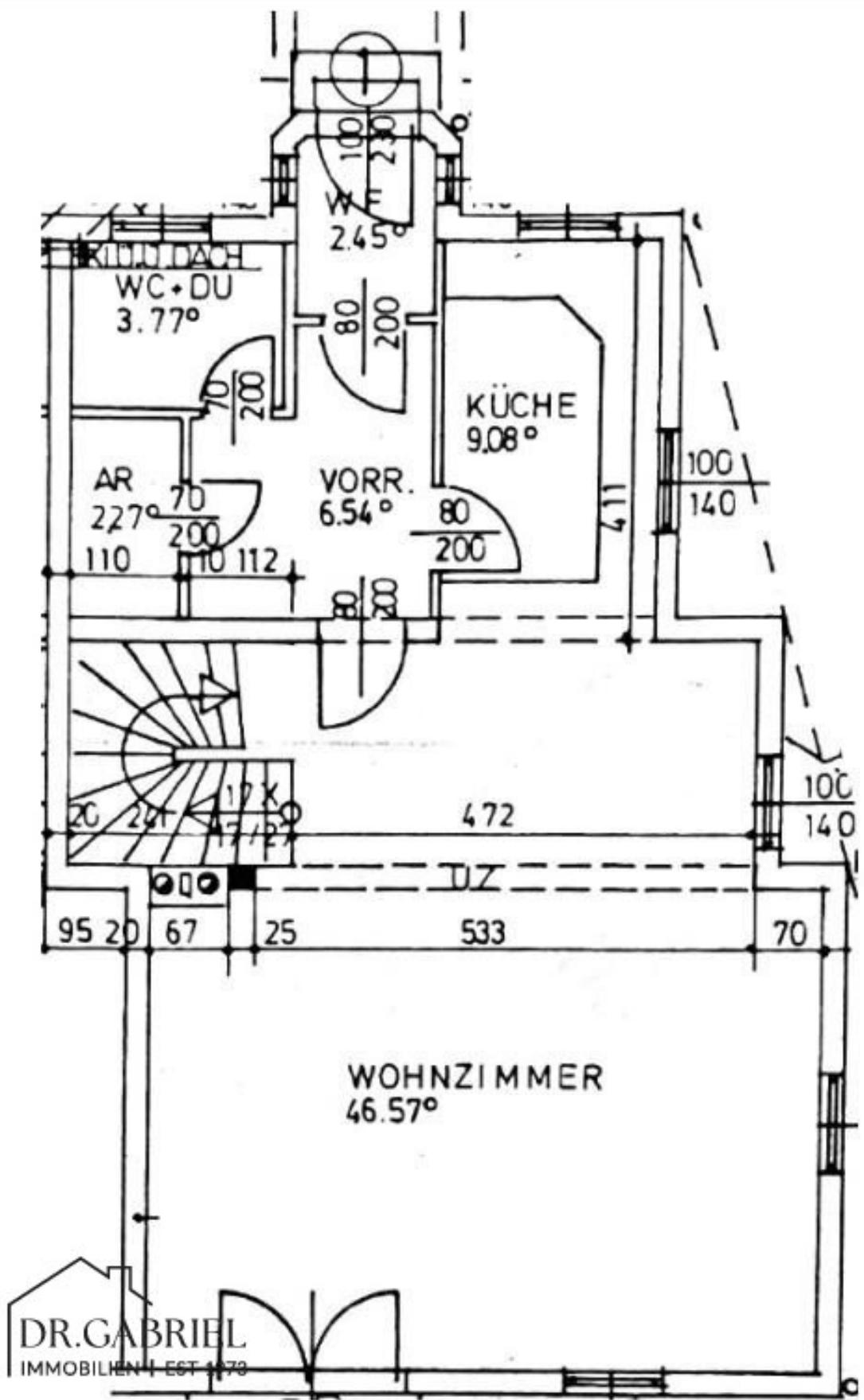
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

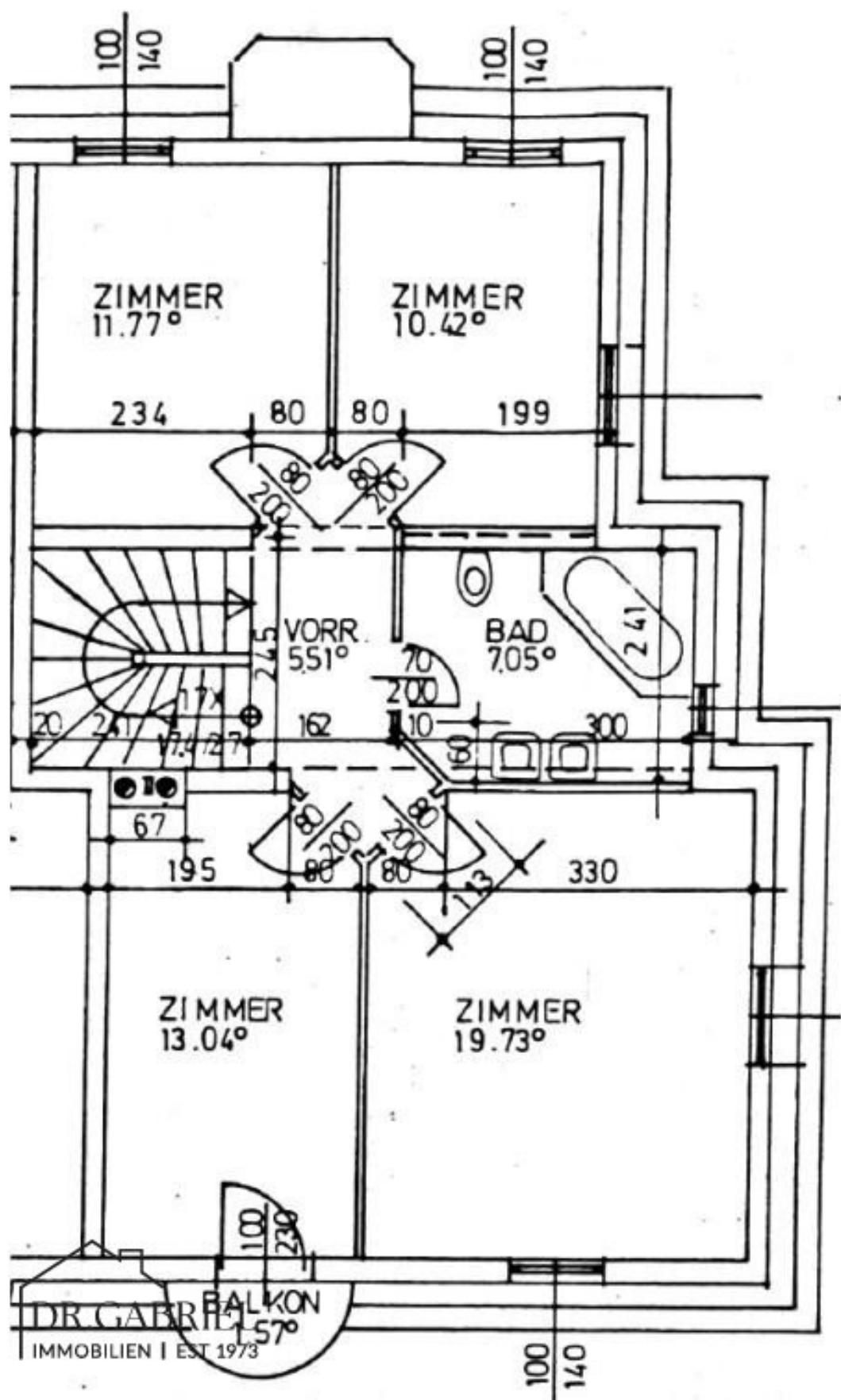


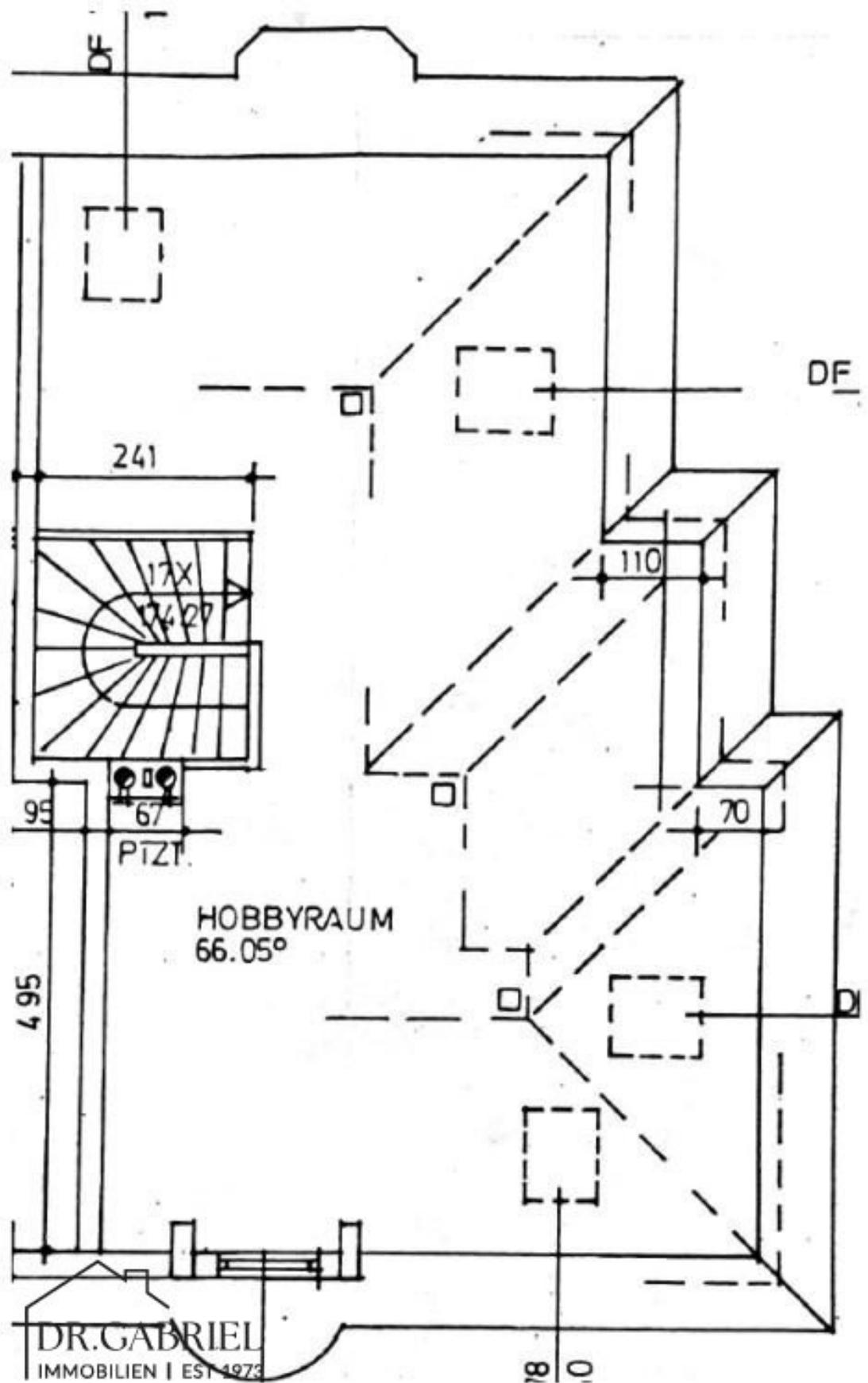
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

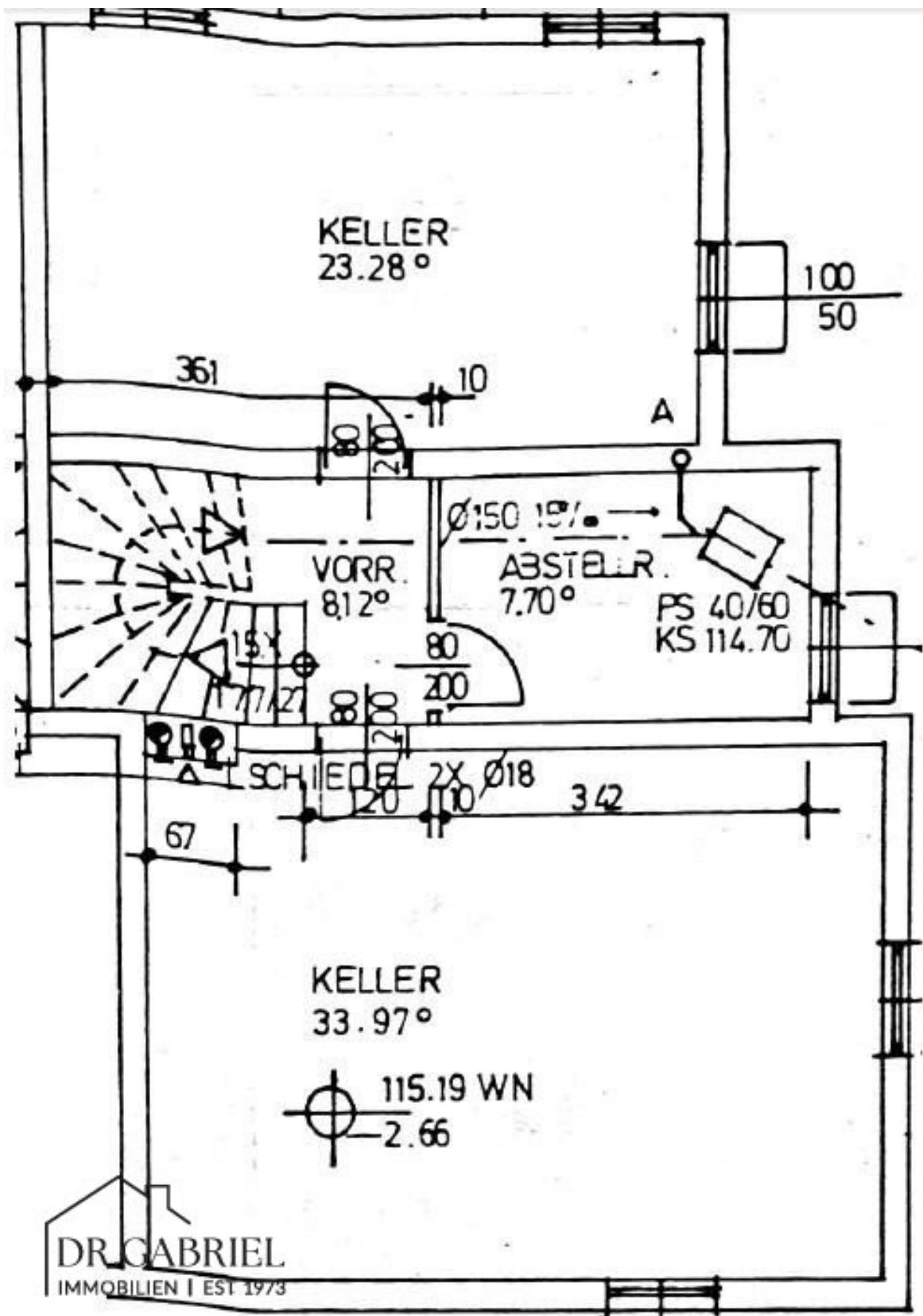


DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973









# Objektbeschreibung

## INFRASTRUKTUR:

- \* Grüne, ruhige Lage direkt am Waldrand Hörndlwald in Fußnähe zum Lainzer Tiergarten.
- \* Angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft: Volksschule, Spielplatz, Supermarkt, Bäcker, Trafik, Apotheke, Tennis- und Fussbalclub in Gehdistanz.
- \* Buslinie 56A/ 56B nach Hietzing zur U4.
- \* Fahrzeit in die Innenstadt: ca. 35 Minuten. Fahrzeit zum Flughafen: ca. 35 Minuten (bei normalem Verkehrsaufkommen)

## RAUMAUFTHEILUNG:

EG: Vorraum, großzügiger, heller Wohnraum mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse in den Garten, Abstellraum, Gäste Duschbad mit WC

OG: Vorraum, vier Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf einen kleinen Balkon), großes Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken und WC

DG: Ein großes Zimmer ( $66 \text{ m}^2$ ) mit herrlichem Fernblick - vielfältig verwendbar, z.B. als Büro, Atelier, Gästebereich, zusätzlicher Wohnraum

KG: drei Räume (zwei große und ein kleiner)

Separate Garage für ein Auto

## AUSSTATTUNG:

- \* Neue Heizungs-und Warmwasseranlage
- \* Moderne Küche mit allen Geräten
- \* Parkettboden
- \* Fußbodenheizung im KG, EG, OG und Radiatoren im DG
- \* SAT-TV
- \* Alarmanlage GSM fähig
- \* Waschmaschinenanschluss im Keller

Die Eigenverbrauchskosten wie Wasser, Strom, Gas, GIS Gebühr, Internet etc. sind vom Mieter gesondert zu zahlen.

Der Vermieter ist gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 Kleinunternehmer und von der Umsatzsteuer befreit, daher wird keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

COSY FAMILY HOME WITH GARDEN AND INDOOR PARKING | 4 BEDROOMS | 2 BATHROOMS

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind tlw. digital und mit KI erstellt worden.

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap