

Luxuriöse Gartenwohnung in 1190 Wien - VOLLSANIERT



Objektnummer: 6924/352

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paradisgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 50,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	3.165,02 €
Kaltmiete (netto)	2.269,67 €
Kaltmiete	2.820,99 €
Betriebskosten:	467,37 €
Heizkosten:	51,60 €
USt.:	292,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



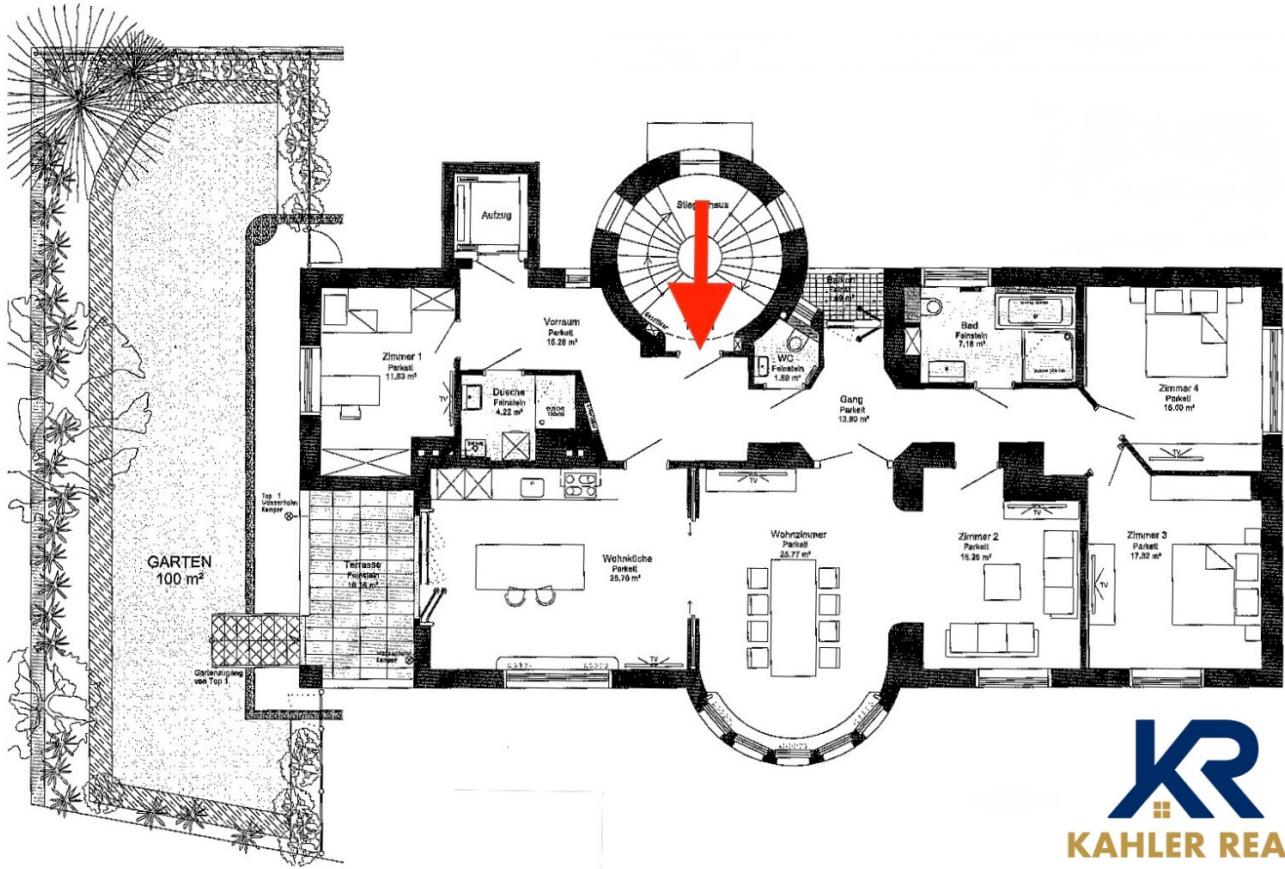












KR
KAHLER REAL

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: Erdgeschoß

Garten: 100 m²

Balkon: 1,69 m²

Terrasse: 10,16 m²

Raumaufteilung:

Wohnküche - 3 Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne Dusche und WC - Badezimmer mit Dusche/Wirtschaftsraum - WC - Vorräum

kurz Beschreibung:

Bj.ca.1900 - saniert 2015 - Personenaufzug - Heizung: Gasetagenheizung - Holzisolierglasfenster - Böden: Parkett und Fliesen

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Gartenwohnung im malerischen 19. Bezirk von Wien. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über beeindruckende 152,84 m² und bietet Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und zeichnet sich durch ihre vollsanierte Ausstattung aus. Hier treffen modernste Annehmlichkeiten auf stilvolles Wohnen. Genießen Sie den Luxus von zwei eleganten Bädern und zwei separaten WCs, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Der offene Wohnbereich mit einer hochwertigen Einbauküche und einem großzügigen Wohnküchen-Design schafft ein einladendes Ambiente, ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die große Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und bietet Ihnen einen direkten Zugang zu Ihrer eigenen Terrasse, die in einen liebevoll gestalteten Garten übergeht. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannen, während die ersten Sonnenstrahlen des Morgens über den Ostbalkon scheinen.

Die Kombination aus stilvollen Fliesen und warmem Parkett sorgt für ein harmonisches Wohngefühl. Dank der Gas-Etagenheizung können Sie das Raumklima nach Ihren individuellen Bedürfnissen regulieren.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie das Stadtzentrum in kürzester Zeit. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Mieten Sie diese traumhafte Gartenwohnung für 3.103,10 € und genießen Sie das Beste, was Wien zu bieten hat. Hier vereinen sich urbaner Komfort und die Ruhe der Natur – ein wahres Paradies für Familien, Paare und alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern!

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsvorschriften für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsbräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bestätigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Angebots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Angebot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer

Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap