

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



**Objektnummer: 3904**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

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

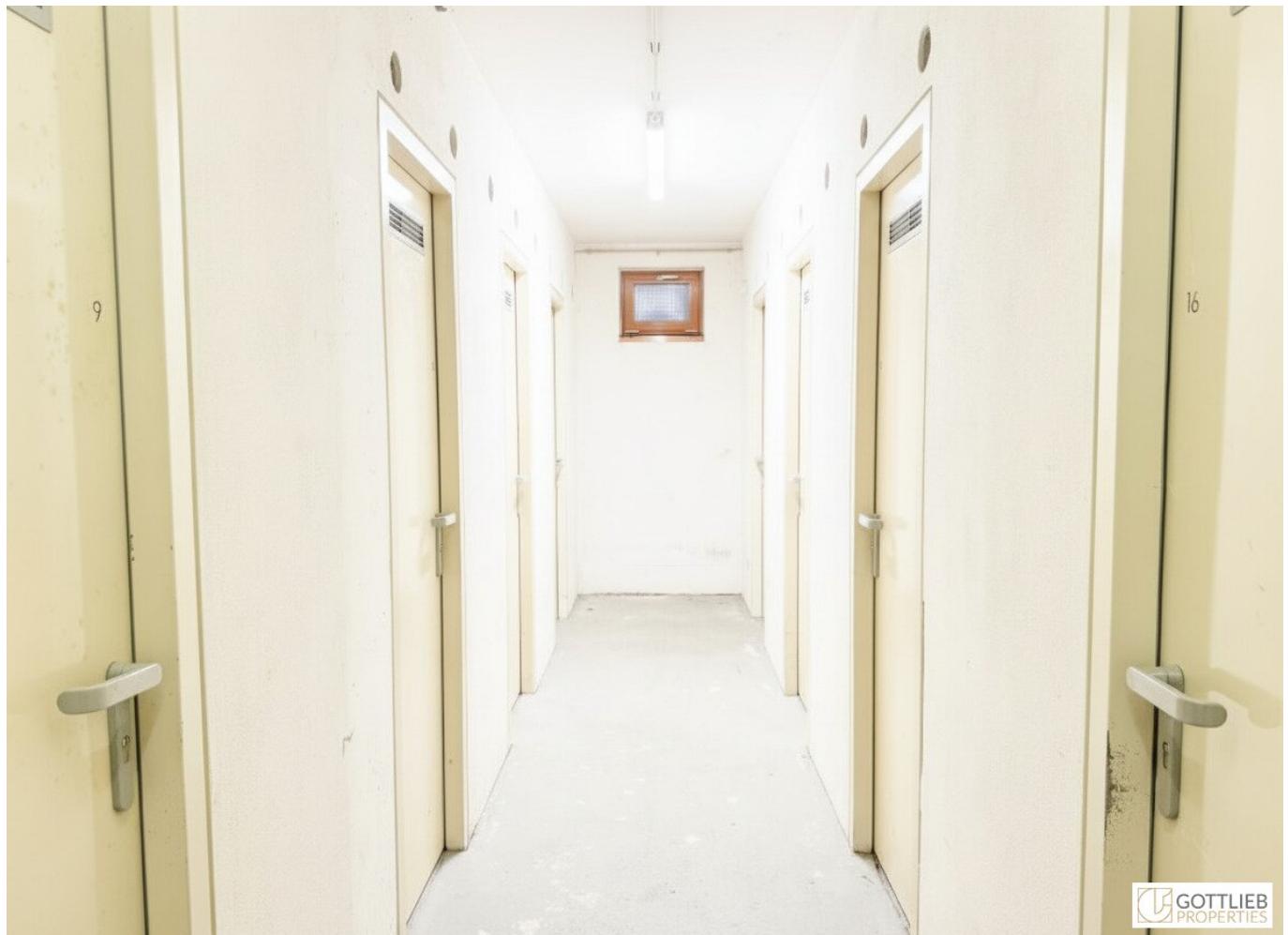




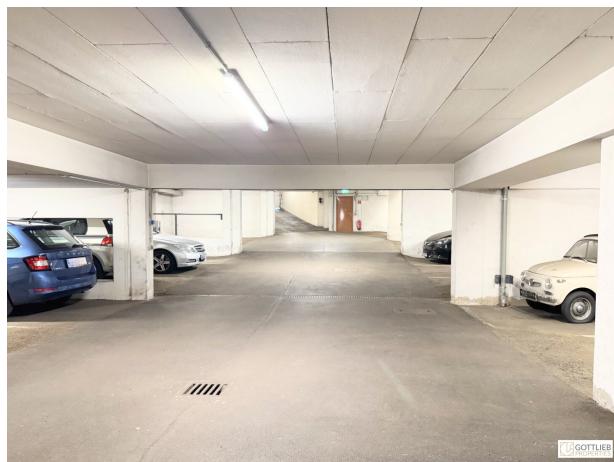
 GOTTLIEB  
PROPERTIES







GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 18,63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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