

# **Einzigartiger Blick über Wien! Garconniere mit Terrasse am Kahlenberg**



**Objektnummer: 5170**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.357,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.105,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Heizkosten:</b>	118,00 €
<b>USt.:</b>	134,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

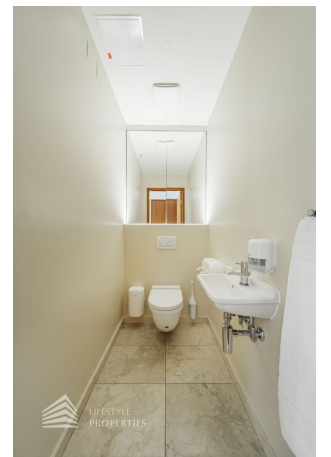
## Ihr Ansprechpartner

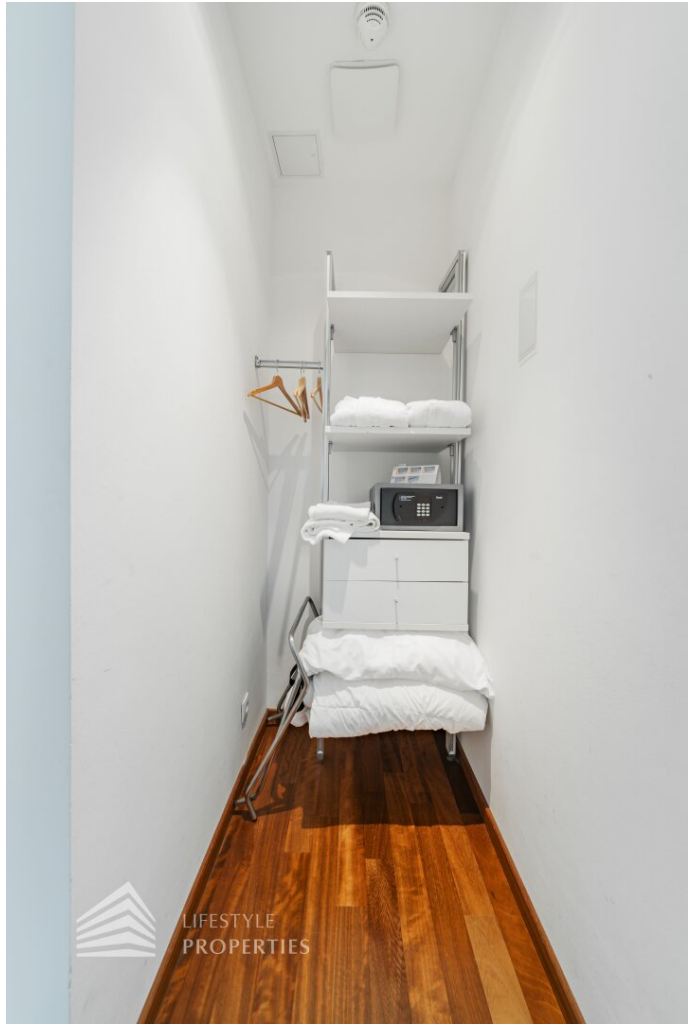


**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26







LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete Garconniere am Kahlenberg mit atemberaubender Aussicht über Wien.

Die helle Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2006 errichteten, modernen Wohngebäude im 1. Untergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 67,77 m<sup>2</sup> erstreckt sich über einen Vorraum, einen großzügigen Wohnraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum. Die Haupträume der Wohnung sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind moderne Fliesen aus Marmor verlegt. Das Highlight der Immobilie ist die großflächige ca. 21,46 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche einen wunderschönen Blick auf Wien garantiert. Hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre eigene Wohlfühloase im Freien zu errichten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet ist. In das separate WC und den Abstellraum gelangen Sie über den Vorraum.

Bei dieser Wohnung handelt es sich nicht um eine Eckwohnung. Die Wohnung hat keine Küche und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der traumhafte Ausblick und die wunderschöne Ruhelage im Grünen überzeugen von dieser Wohnung. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie nur wenige Autominuten entfernt. Abenteuerreiche Freizeitmöglichkeiten und Restaurants liegen ebenfalls in direkter Umgebung. In ca. einer Stunde erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Wiener Innenstadt und mit Ihrem PKW sogar in der Hälfte der Zeit. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Nah am Heurigendorf Grinzing befindet sich der U-Bahn-Anschluss Heiligenstadt (U4). Den bekannten Aussichtspunkt am Kahlenberg finden Sie ebenfalls in der Nähe vor. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap