

**REPRÄSENTATIVES WOHNEN IN BESTER LAGE.  
ELEGANTES MIETHAUS IN BESTER DÖBLINGER LAGE -  
1190 SIEVERING**



**Objektnummer: 928**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

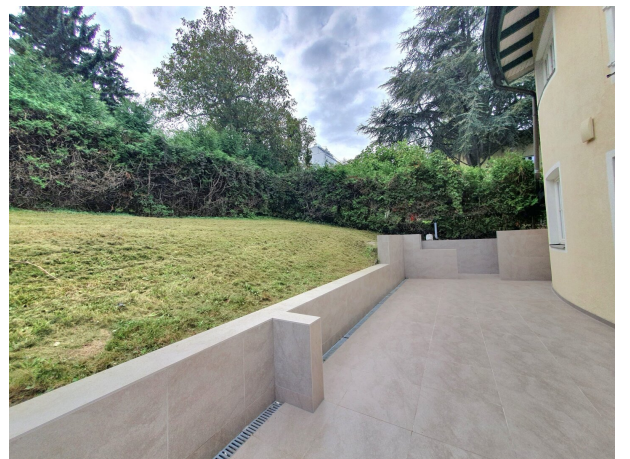
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	78,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.894,54 €
<b>Kaltmiete</b>	3.181,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,28 €
<b>USt.:</b>	318,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









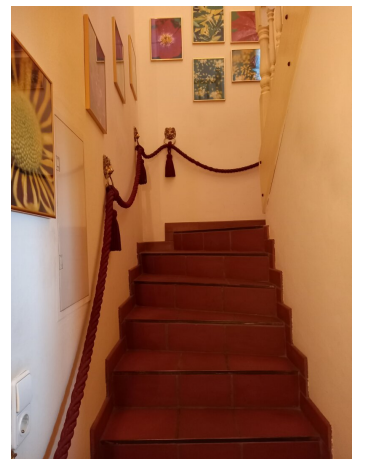






















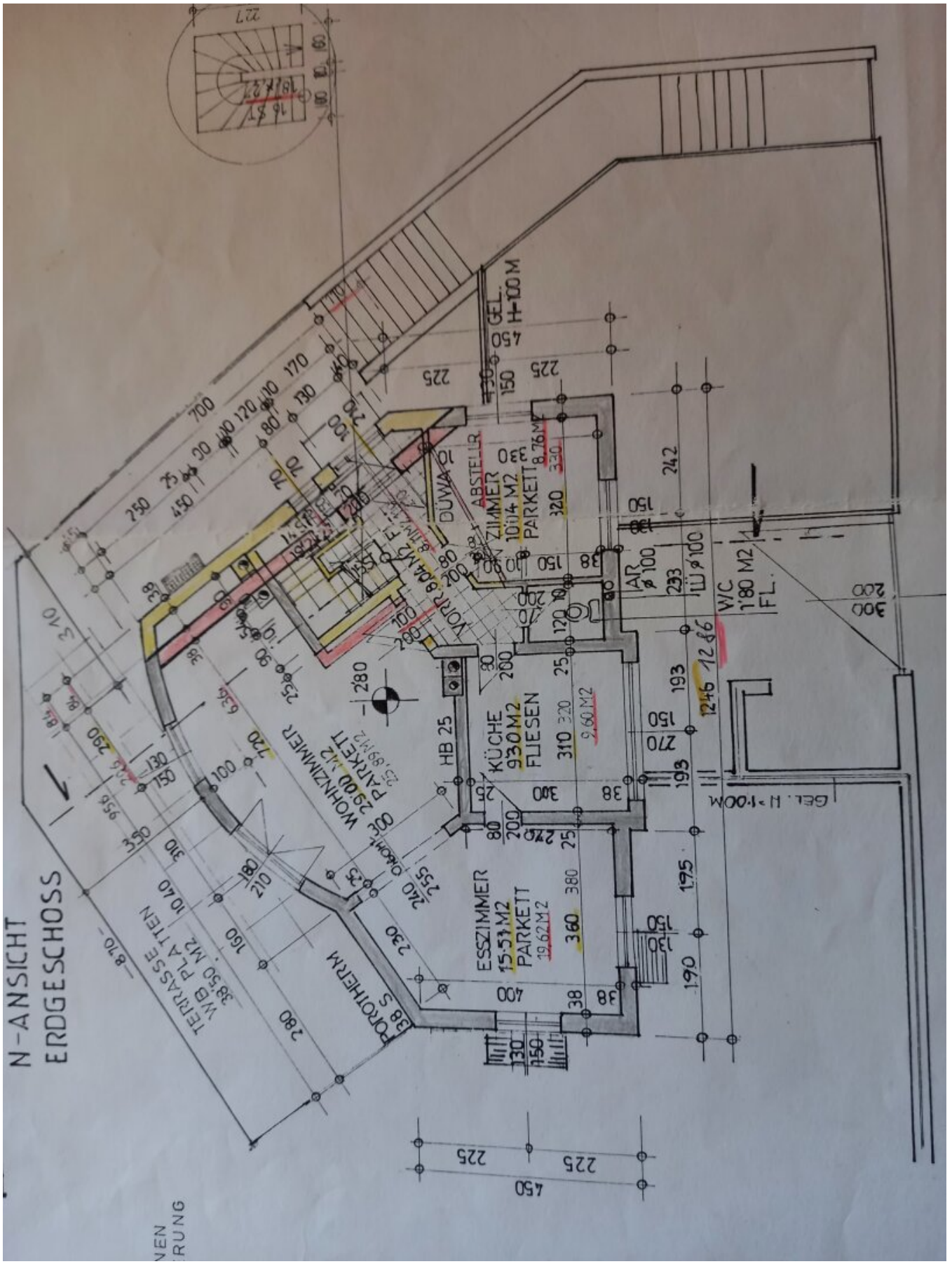






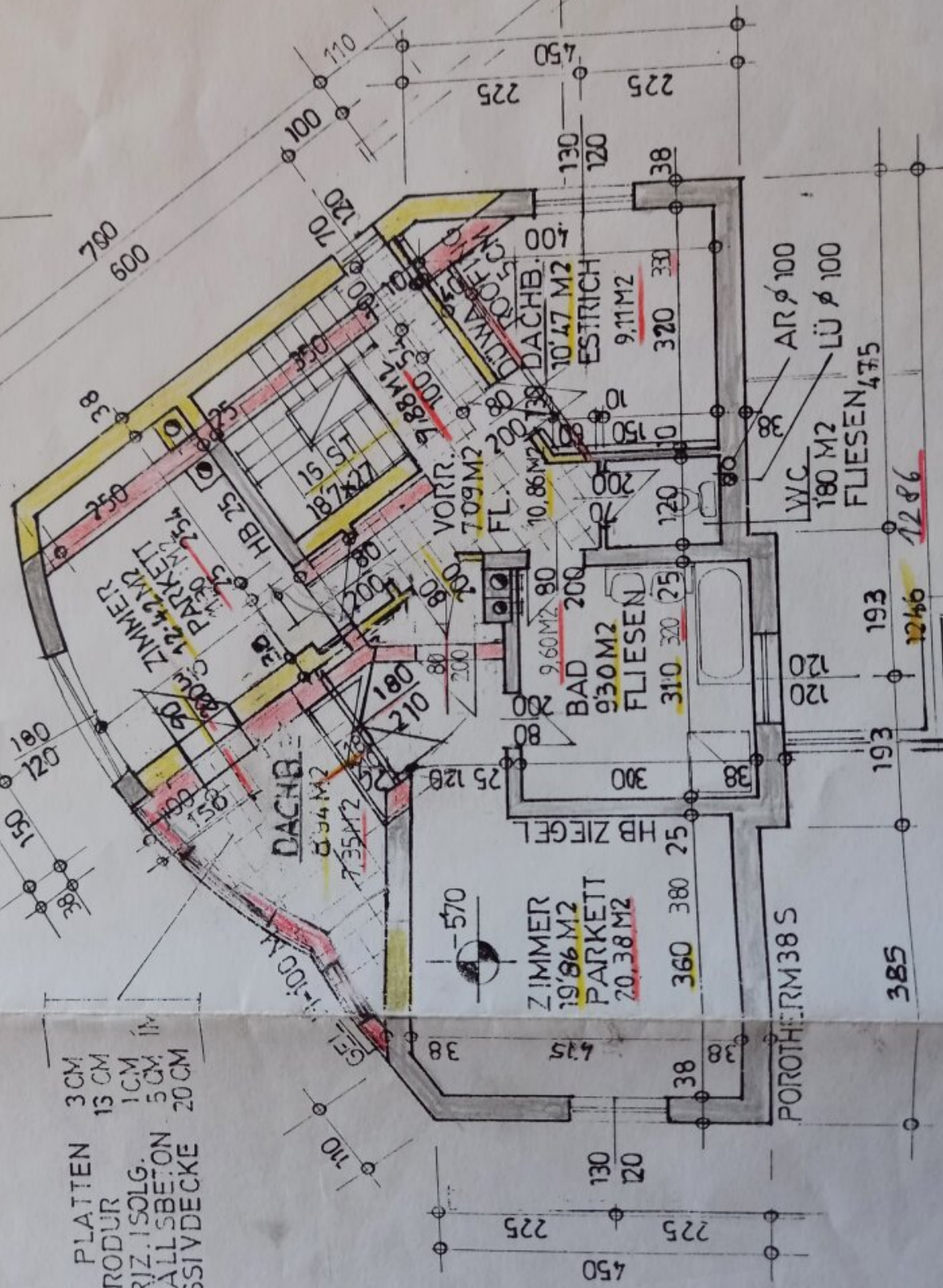


## ERDGESCHOSS

VEN  
RUNG

# DACHGESCHOSS

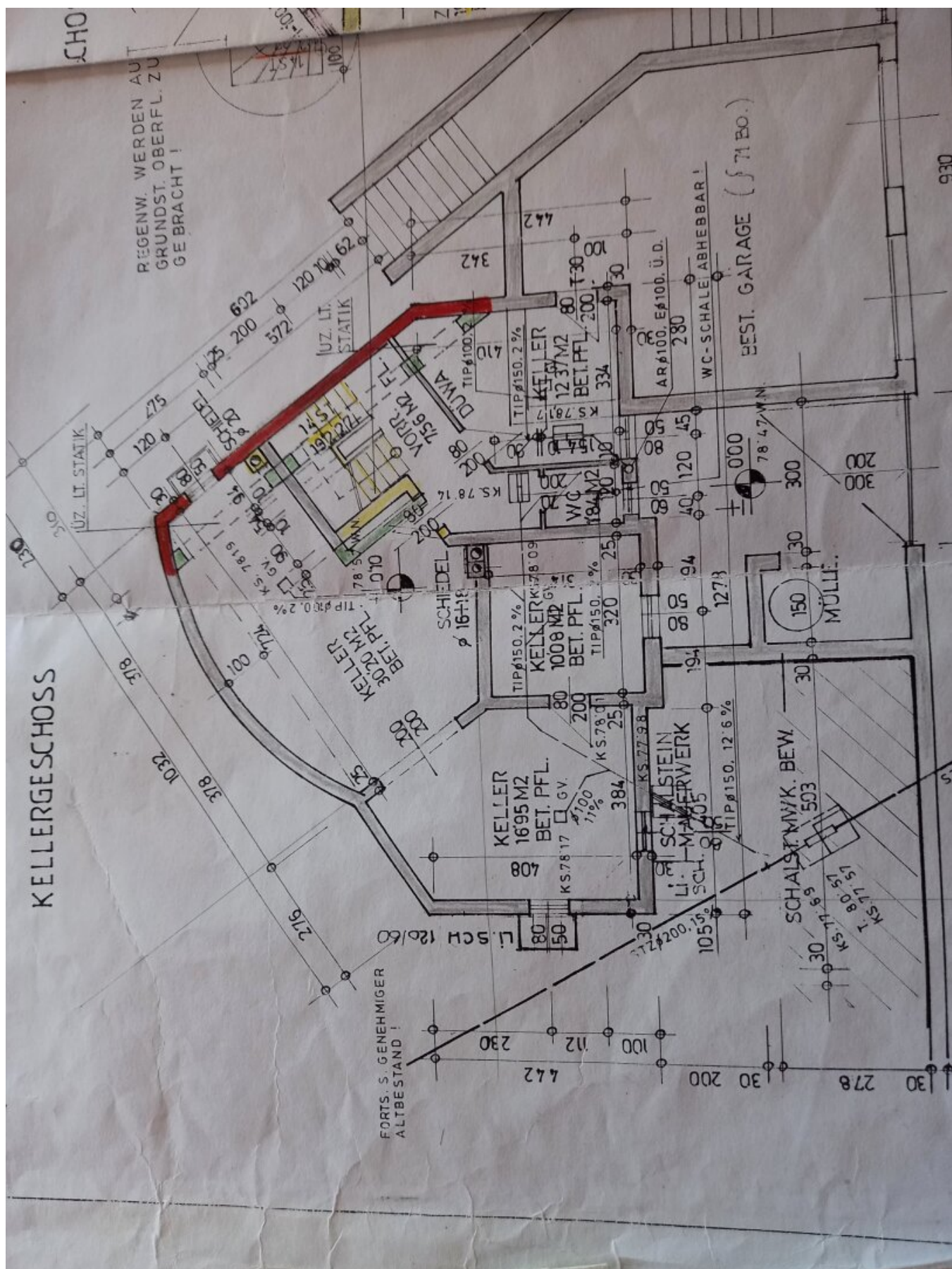
WB PLATTEN 3CM  
 STYRODUR 13CM  
 HORIZ. ISOLG. 1CM  
 GEFÄLLSBETON 5CM  
 MASSIVDECKE 20CM





$\text{CHO}$ 

REGENW. WERDEN AUT.  
GRUNDST. OBERFL. ZU  
GEBRACHT !



## Objektbeschreibung

### MIETHAUS FELIX DAHN-STRASSE - 1190 WIEN

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 234 m<sup>2</sup>

davon WOHNKELLER ca. 78,90 m<sup>2</sup>

TERRASSE ca. 38 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 6

**GESAMTMIETE € 3.500,00**

MIETE € 2894,54

BETRIEBSKOSTEN € 287,28

UST € 318,18

In repräsentativer und gepflegter Lage in Sievering befindet sich dieses 1990 erbaute Haus mit luxuriösen Räumlichkeiten und einem gepflegten, überschaubaren Garten. Nicht nur die Lage sondern auch die Großzügigkeit der Räumlichkeiten machen diese Liegenschaft zum perfekten Domizil für eine Familie.

Von der **Diele** aus erreichen Sie zentrale alle Räume.

- das lichtdurchflutete, ca. 30 m<sup>2</sup> große **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Terrasse** und den **Garten**
- das repräsentative **Esszimmer**
- die perfekt ausgestattete **Küche**
- das **Büro**
- die Gästetoilette

Im **Obergeschoß** befinden sich

- **drei Schlafzimmer**, tw. mit begehrter Garderobe
- das **Bad** mit Wanne und Doppelwaschbecken



- die separate Toilette

Im **Untergeschoß** steht Ihnen

- ein **Wellnessbereich** mit Sauna und Dampfdusche
- ein **Fitnessraum**
- ein Heimkino
- ein Vorratsraum
- sowie der Heiztechnikraum

zur Verfügung.

**Hier finden Sie alles vor, was das Herz begehrt - einfach ideal für ein Paar oder eine Familie, die repräsentatives Wohnen in bester Lage suchen.**

**Einziehen und Wohlfühlen.**

#### **AUSSTATTUNG:**

Parkett- und Fliesenböden

Badezimmer mit Marmor ausgestattet

Fußbodenheizung

Alarmanlage

2 Garagenplätze mit Stromanschluss für E-Autos

Energiekennzahl: 101,0 kWh/m²a

Befristung auf 3 Jahren

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei für den Mieter!

Das Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters, wir können für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen.

## **TOP LAGE.**

Eine gesuchte, ruhige und vor allem repräsentative Lage in der Felix Dahnstrasse, in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde. Wohnen in gepflegter Umgebung mit allen Möglichkeiten. Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die Autobuslinie 35 A fährt Sie direkt nach Spittelau und damit in kürzester Zeit Richtung Wiener City. Mit den Linien 39A und 43 B haben Sie die direkte Anbindung zur U4 Heiligenstadt und Hütteldorf. Die American International School ist nur ca. 3,2 km entfernt, die Amadeus International School nur 2,4 km und ebenfalls mit dem Bus erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in ausreichendem Maße direkt auf der Krottenbachstraße, ebenso wie im nahen Umfeld ein Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Apotheke und vieles mehr.

Sportliche können die Höhenstraße mit dem Rad erklimmen oder sich im Kletterpark am Kahlenberg betätigen, aber auch Laufen, Spazieren gehen im nahen Türkenschnazpark oder im Hugo Wolf-Park

oder ein Besuch bei den unzähligen nahegelegenen Heurigen erhöhen den Freizeitwert dieses luxuriösen Mietobjektes.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

**Sind Sie mit unserem Auftritt zufrieden? Wollen Sie uns kennenlernen? Gerne freuen wir uns auch über eine Bewertung unter**

<https://www.herold.at/bewertungen/bewerten/6D2xJ/mc-immobilien-klosterneuburg-die-immobilien-gmbh/>

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <1.000m



Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap