

**Helle Garconniere in bester Lage, Nähe Spittelau**



**Objektnummer: 5093**

**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>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 180,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,47
<b>Gesamtmiete</b>	699,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	504,00 €
<b>Kaltmiete</b>	636,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,03 €
<b>USt.:</b>	63,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



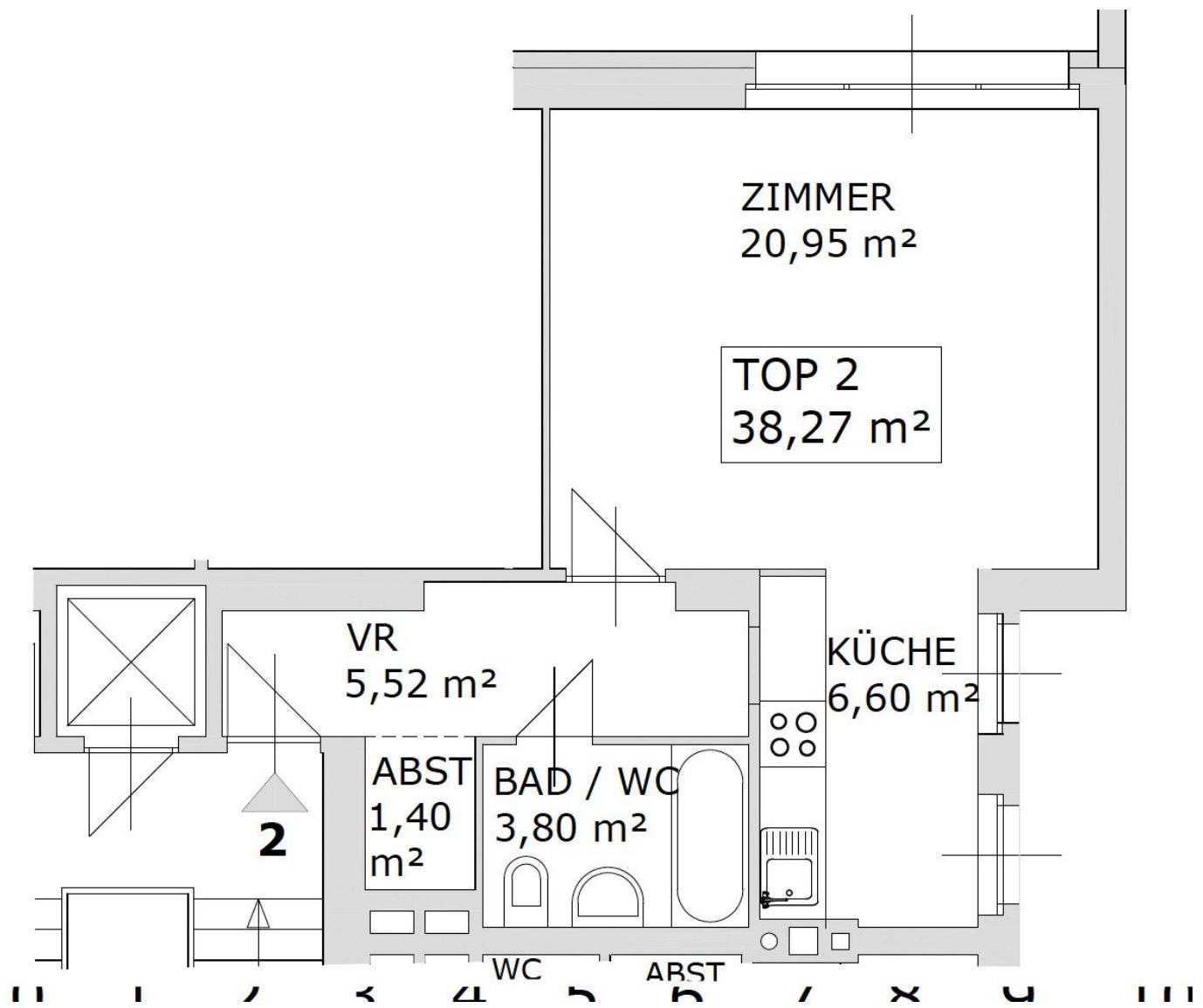
**Marie-Louise Eisenburger**

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









## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese helle Garconniere im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau, liegt im Hochparterre und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 38 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen Vorraum, einen Wohn- Schlafraum mit Kochnische, ein Bad mit WC und einen Abstellraum.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Rechts gelangen Sie in den hellen Wohn- Schlafraum. Die Kochnische ist voll ausgestattet und hebt sich optisch vom Wohnraum ab. Im Vorraum befindet sich als Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Im Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet und die Nassräume sind verfliesst.

Diese helle Wohnung punktet vor allem durch die ausgezeichnete Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Banken oder Apotheken sind ganz in der Nähe. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt – es befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Straßenbahnlinie 37, die Buslinie 1A und die Nähe der U-Bahnlinie U4, gewährleistet.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap