

**Grünruhelage nahe Glanzing! Perfekt geschnittene
3-Zimmer-Wohnung mit bedingter Gartennutzung und
optionalem Garagenplatz**



Objektnummer: 3939

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,35 m ²
Nutzfläche:	66,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	1.097,71 €
Kaltmiete (netto)	825,26 €
Kaltmiete	997,91 €
Betriebskosten:	172,65 €
USt.:	99,80 €

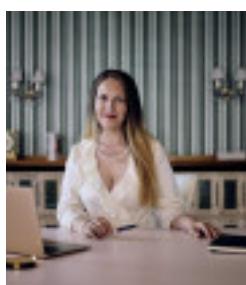
Infos zu Preis:

Ein Garagenplatz kann optional für € 84,00 p.M. inklusive USt. angemietet werden

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

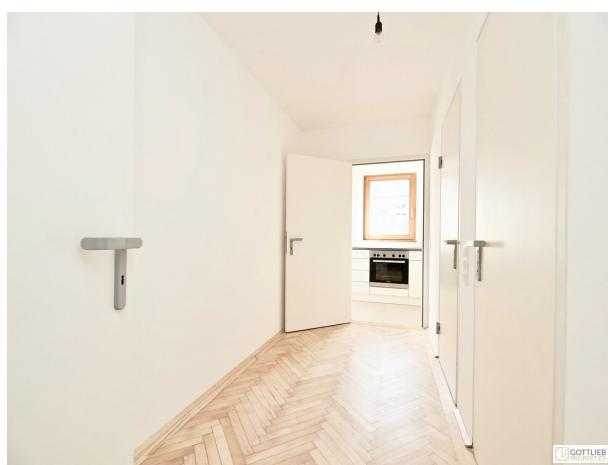
Ihr Ansprechpartner





GOTTLIEB
PROPERTIES







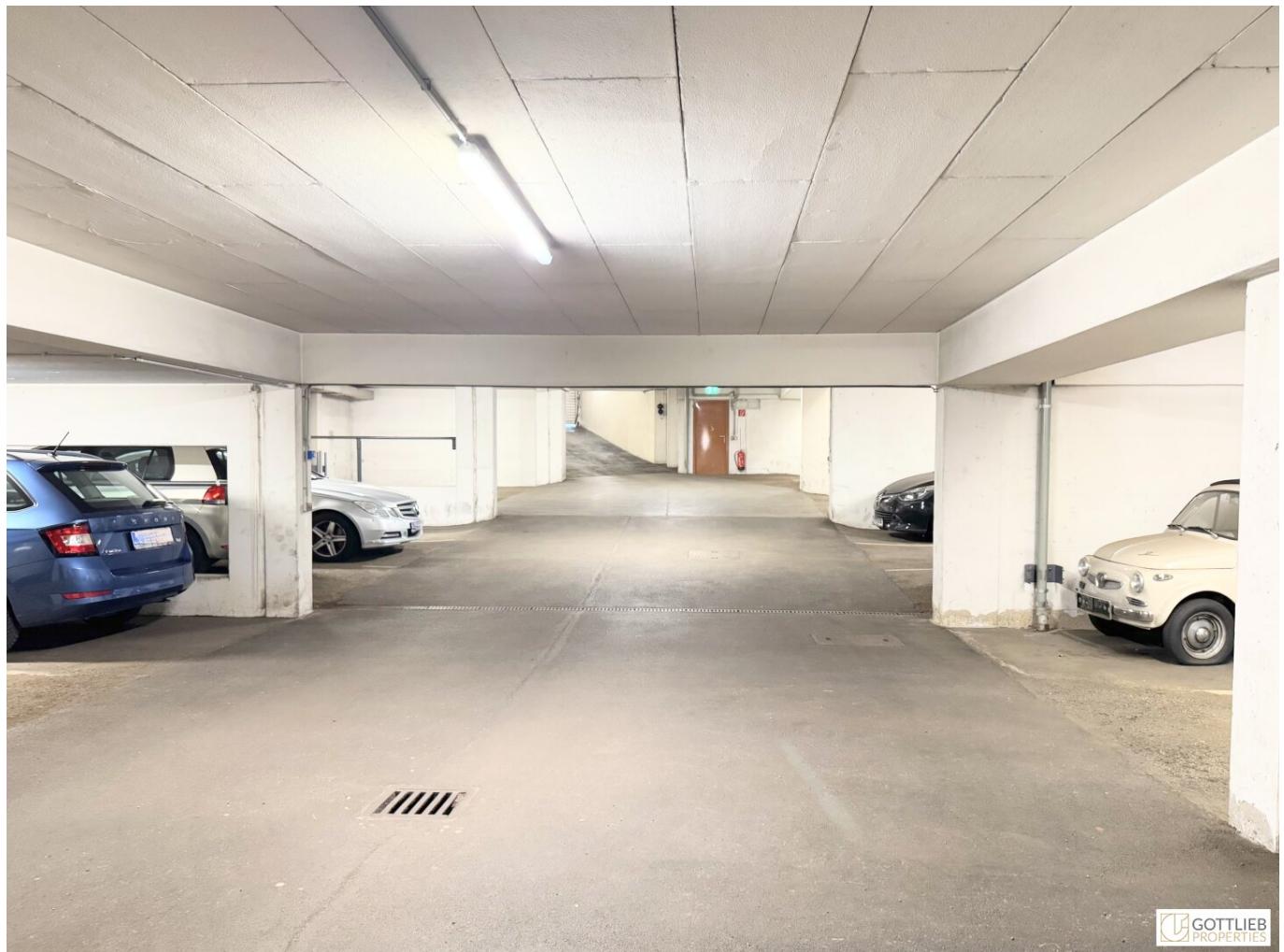
GOTTLIEB
PROPERTIES



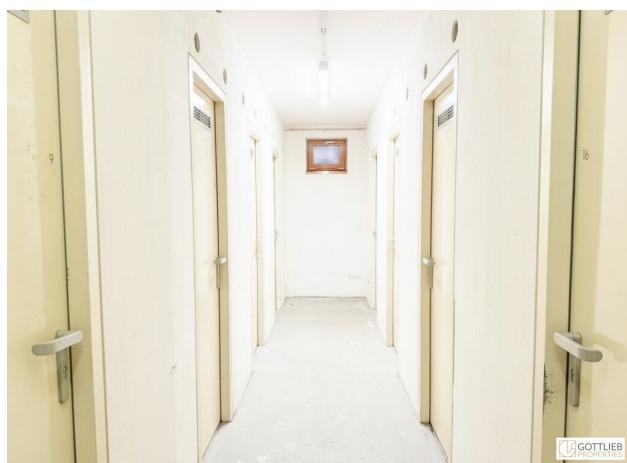
GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES

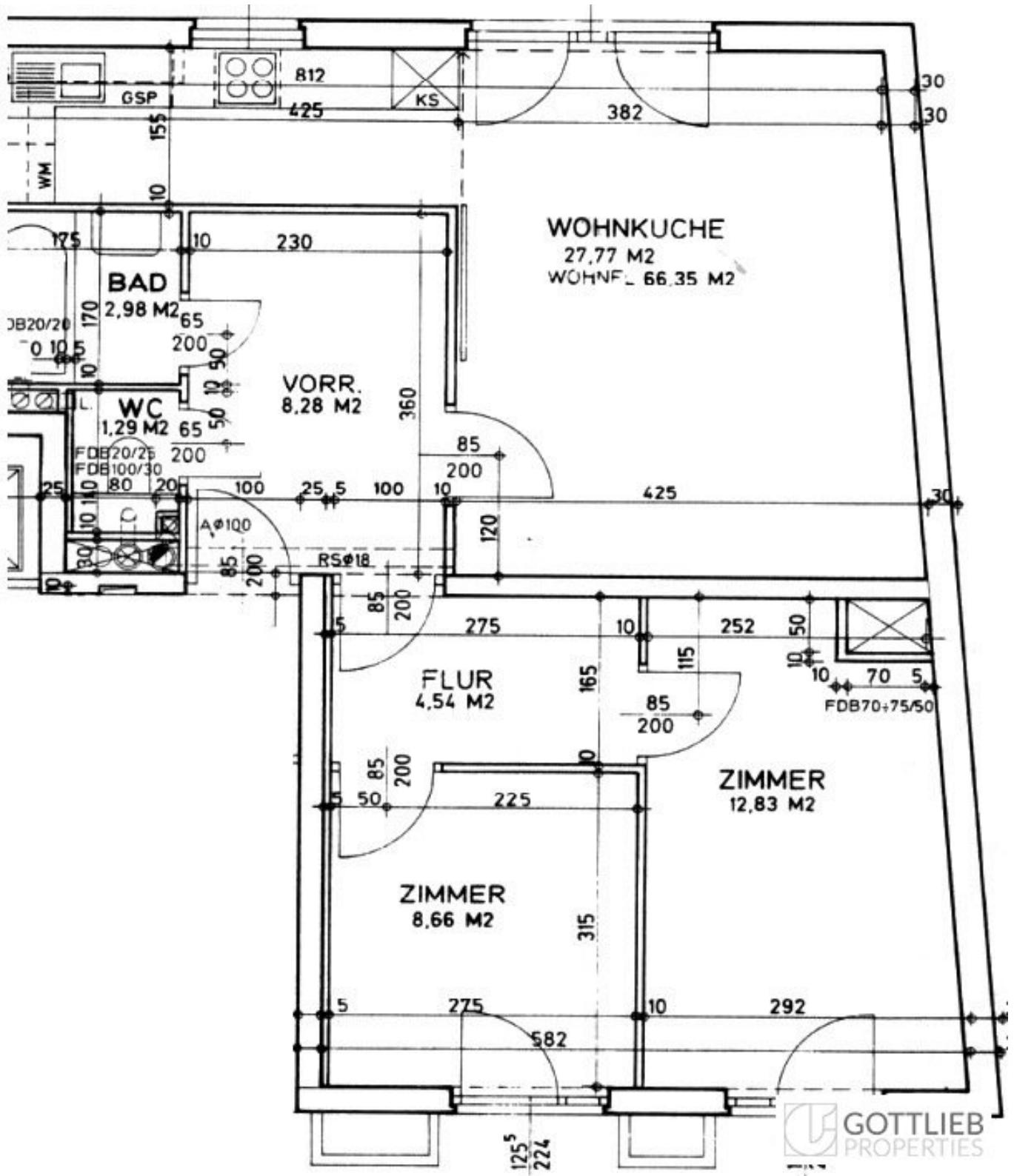


 GOTTLIEB
PROPERTIES





 GOTTLIEB
PROPERTIES



Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese ruhig gelegene, barrierefreie Wohnung mit bedingter Gartennutzung in bester Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks unweit der Glanzinggasse.

Diese sehr schön geschnittene Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche beinhaltet einen südseitig ausgerichteten, geräumigen Wohn-Essbereich mit Ausgang in den Garten, zwei nordseitige Schlafzimmer, einen Flur, ein Wannenbad, eine separate Toilette sowie ein Vorzimmer. Alle Zimmer sind zentral vom Vorräum und vom Flur aus getrennt begehbar.

Ein Garagenplatz kann optional um € 84,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + absolute Grünruhelage
- + barrierefrei
- + bedingte Gartennutzung
- + ca. 66,35 m² Wohnfläche
- + Wohn-Ess-Bereich mit Küche
- + zwei Schlafzimmer
- + Wannenbad
- + separate Toilette
- + Vorräum
- + Flur
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

- + Tageslicht-Einbauküche komplett mit großer Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine sowie Ceranherd und Elektrobackrohr
- + Waschmaschinen-Anschluss in der Küche
- + Wannenbad, Waschbecken und Spiegel-Oberschränke
- + separate Toilette
- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + "Vaillant" Gasetagenheizung
- + Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe in der Anlage**
- + ein Garagenplatz zu einer monatlichen Miete von ca. € 84,00 (inklusive 20% USt.) kann angemietet werden**

Verkehrsanbindung

- + Bus-Linie 35A
- + S-Bahn-Linie S 45
- + Straßenbahn-Linie 38

Eine Busstation der Linie 35A befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Mit der Straßenbahn-Linie 38 erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Innere Stadt.

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 sowie Gymnasien sind ebenfalls im Nahbereich.

Der Wienerwald ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten.

Sonstiges

Die dargestellten Beispiefotos zeigen eine ähnlich geschnittene Wohnung im gleichen Gebäude.

Ein zusätzlicher trockener Kellerraum mit einer Größe von ca. 5,60 m² 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