

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



Objektnummer: 3939

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

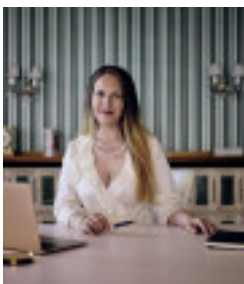
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,35 m ²
Nutzfläche:	66,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	1.097,71 €
Kaltmiete (netto)	825,26 €
Kaltmiete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





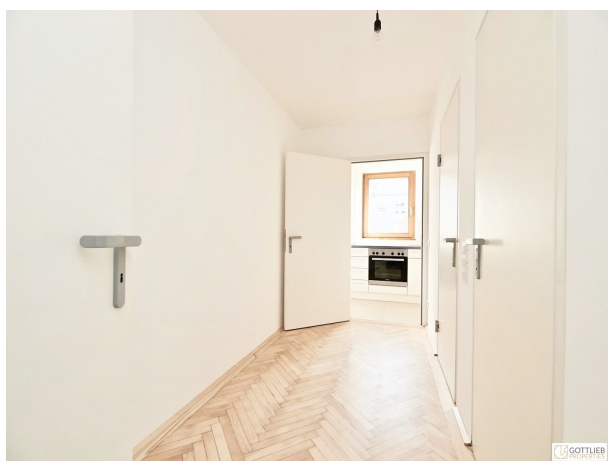
GOTTLIEB
PROPERTIES

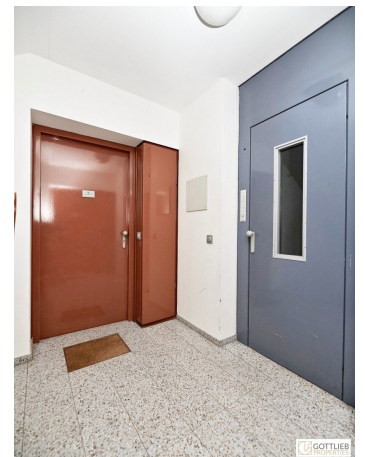


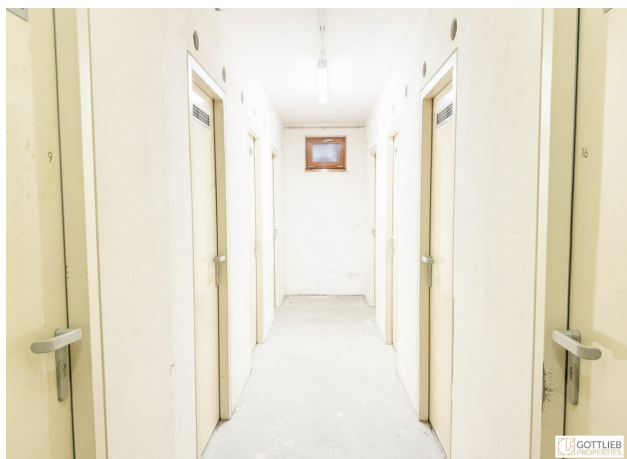
GOTTLIEB
PROPERTIES

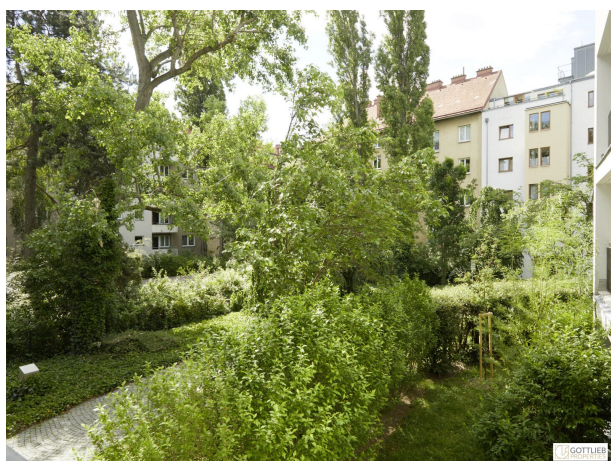


GOTTLIEB
PROPERTIES











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 Vorraum 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
- + Vorraum
- + 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-Oberschrank
- + 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 Beispielfotos 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 Doppelmaklers – 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