

**TRAUMHAFTE 4 ZIMMER BEL ETAGE WOHNUNG IM
COTTAGE VIERTEL MIT 2 TERRASSEN**



Objektnummer: 7320/491

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,74 m ²
Nutzfläche:	186,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.541,71 €
Kaltmiete	2.909,09 €
Betriebskosten:	367,38 €
USt.:	290,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

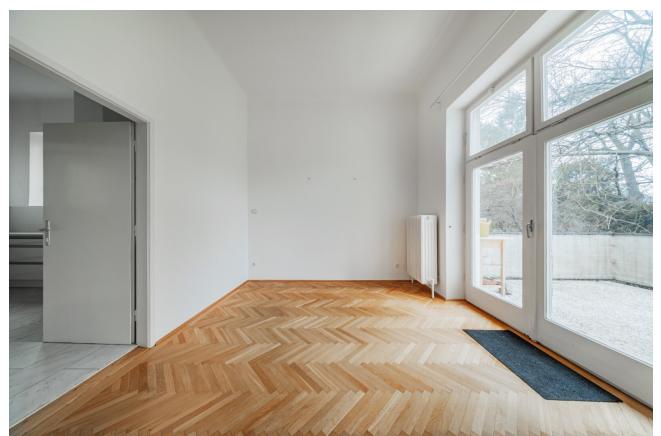
Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

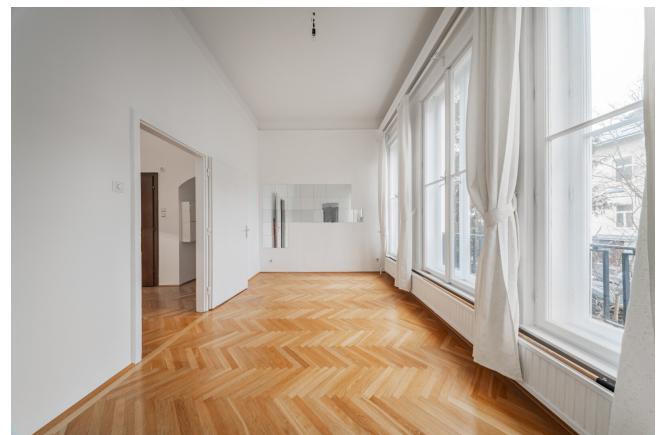
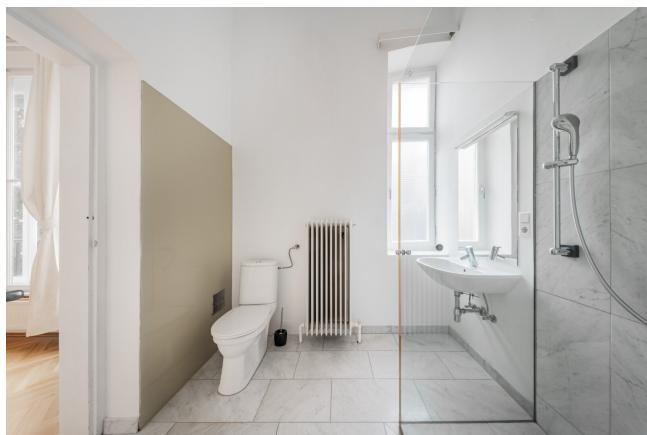
VISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien



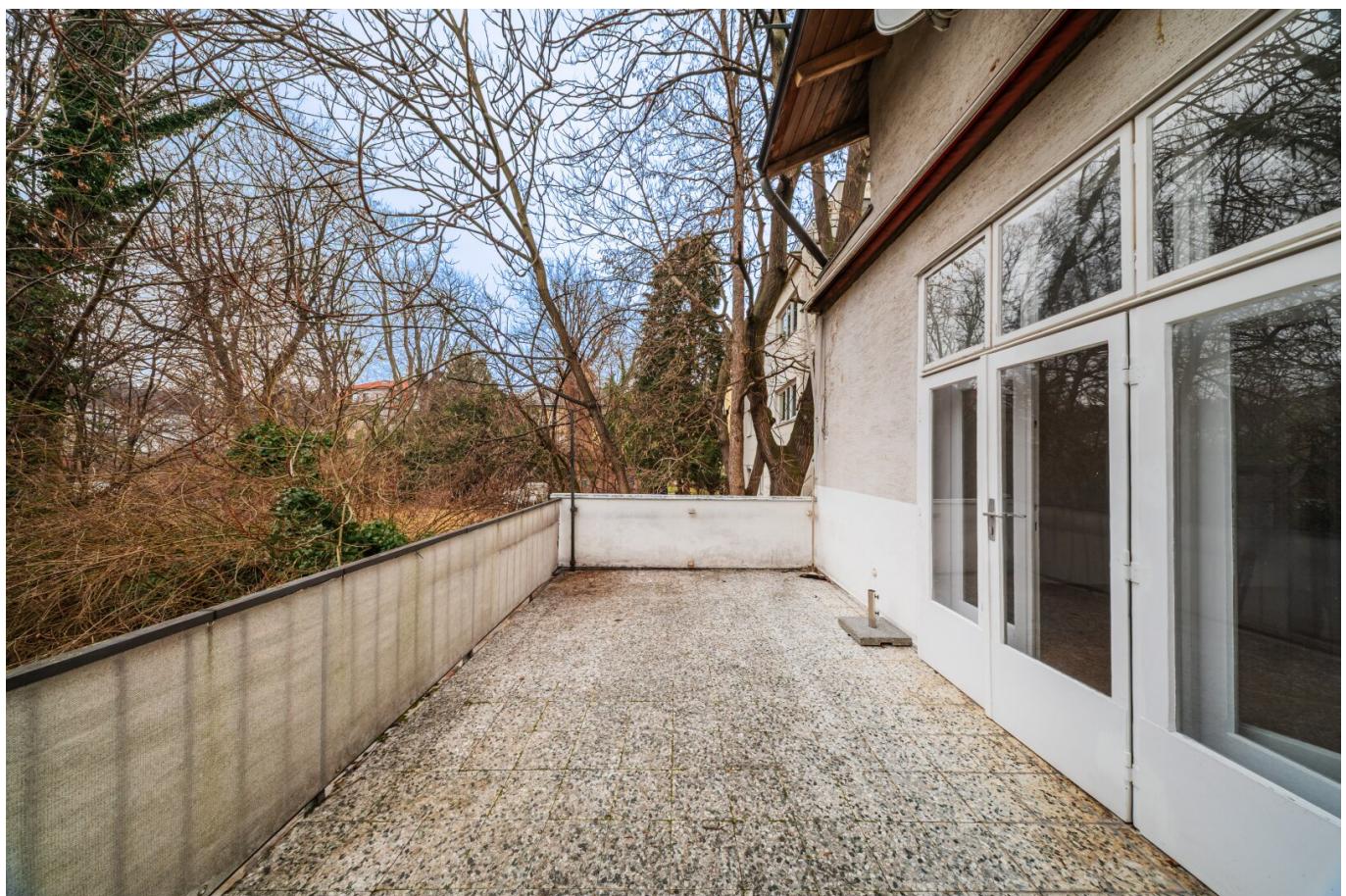




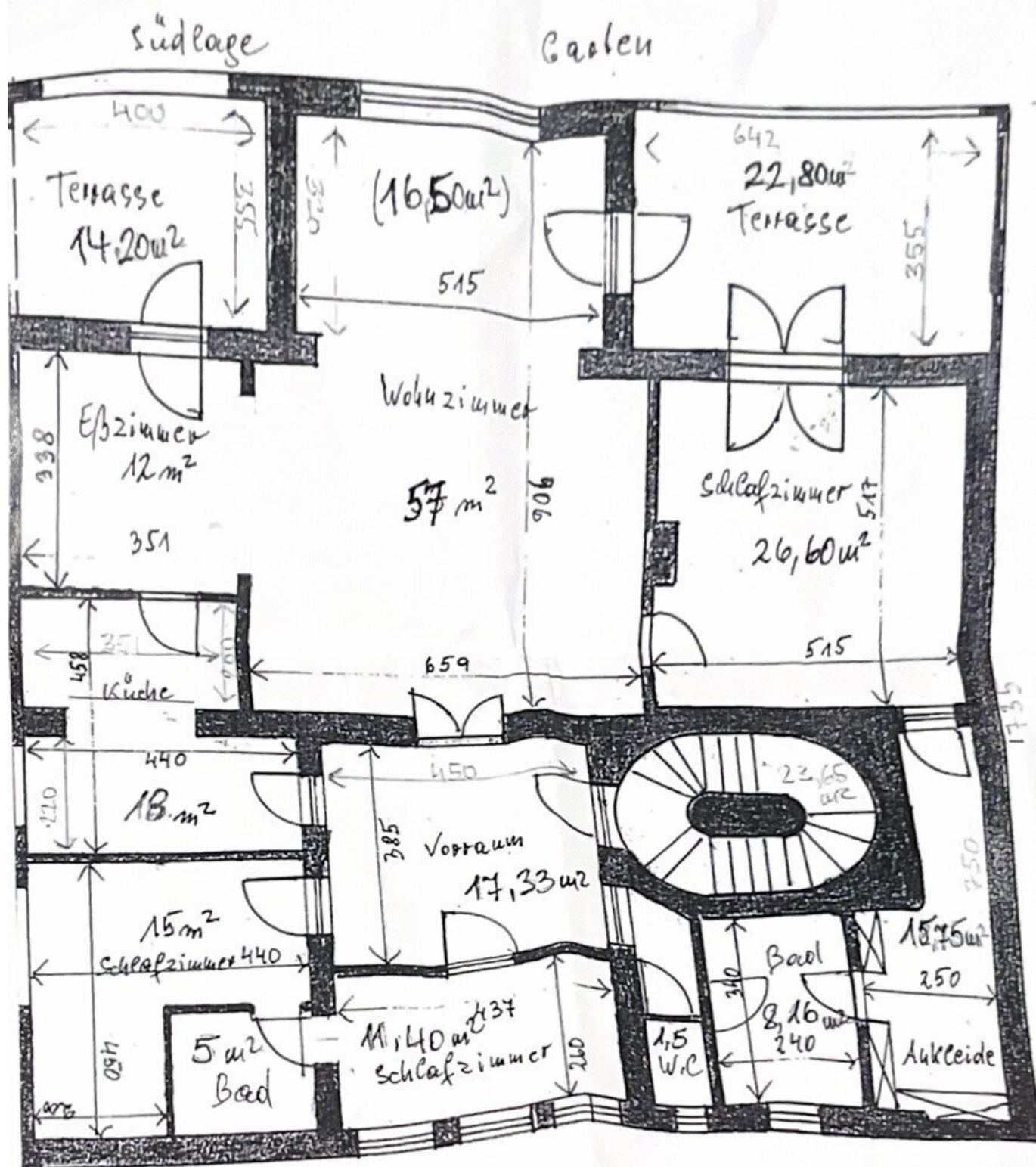












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnlich großzügige Wohnung mit ca. 176 m² Wohnfläche, gelegen in der Bel Etage eines gepflegten Hauses in absoluter Top-Lage. Diese Immobilie überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die ruhige Wohnatmosphäre sowie zwei herrliche Terrassen, die ganztägig Sonne bieten.

Ein Stellplatz auf dem Grundstück (Einfahrt) kann optional angemietet werden.

Für Naturliebhaber befindet sich der wunderschöne Währinger Park in unmittelbarer Nähe (ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen).

Der Eigentümer bewohnt die Etage darüber, hält sich jedoch überwiegend im Ausland auf. Dadurch entsteht eine außergewöhnlich ruhige Wohnsituation. Nahezu wie allein in einem Haus.

Eckdaten im Überblick:

Wohnfläche : ca. 176 m²

Nutzfläche: ca. 187 m²

Terrassen: 2

Zimmer: 4

WC: 2

Bad: 2

Beschreibung:

Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckend große Wohnzimmer mit viel Platz für einen großzügigen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

- Südwest-Terrasse – perfekt für Nachmittags- und Abendsonne
- Süd-Terrasse – ideal für sonnige Stunden bereits am Vormittag

Dank dieser Ausrichtung ist die Wohnung besonders hell und freundlich.

Neben dem weitläufigen Wohnbereich stehen insgesamt drei weitere Zimmer zur Verfügung:

- Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Garderobe
(ebenfalls mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse)
- Zweites Zimmer mit eigenem Badezimmer
(Dusche, WC, Fenster und Handwaschbecken)
- Drittes Zimmer, flexibel nutzbar als Büro, Gästezimmer oder zusätzliche Garderobe

Eine separate, hochwertig ausgestattete Einbauküche bietet ausreichend Platz für Hobbyköche. In der Küche wurde ein **Marmorboden** verlegt. Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- einen großzügigen Vorräum
- ein zusätzliches separates WC

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten & USt. : € 3.200,--

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter +43 699 194 73 730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.wisionhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap