

## **EXTRAVAGANT /// Villenmaisonette mit sensationellem Blick über Wien**



**Objektnummer: 7337**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	235,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,13
Gesamtmiete	4.103,00 €
Kaltmiete (netto)	3.490,00 €
Kaltmiete	3.730,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	373,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20



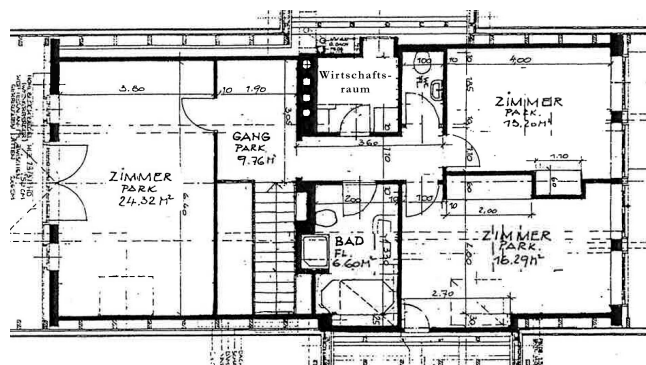
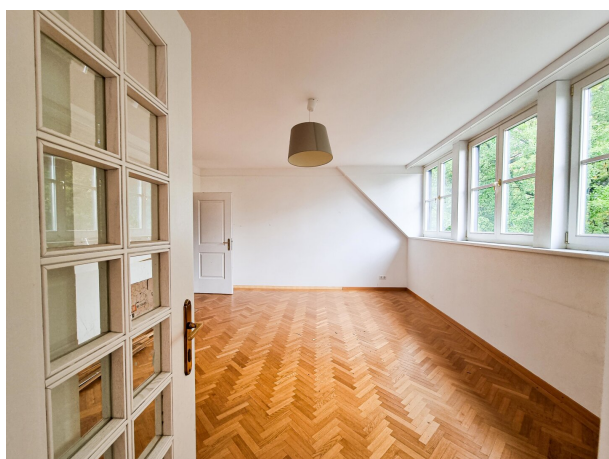
Mitglied des  
immobilienring.at



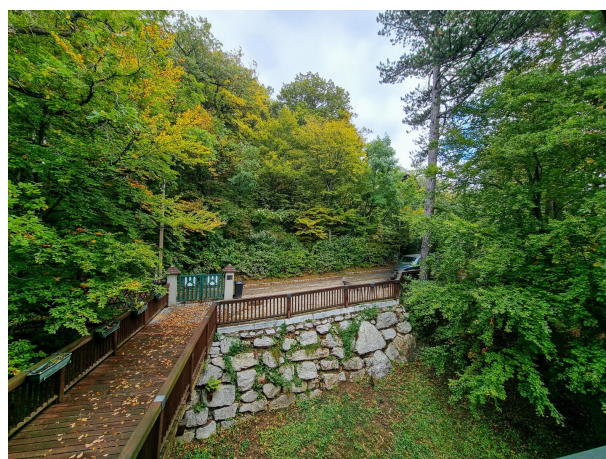
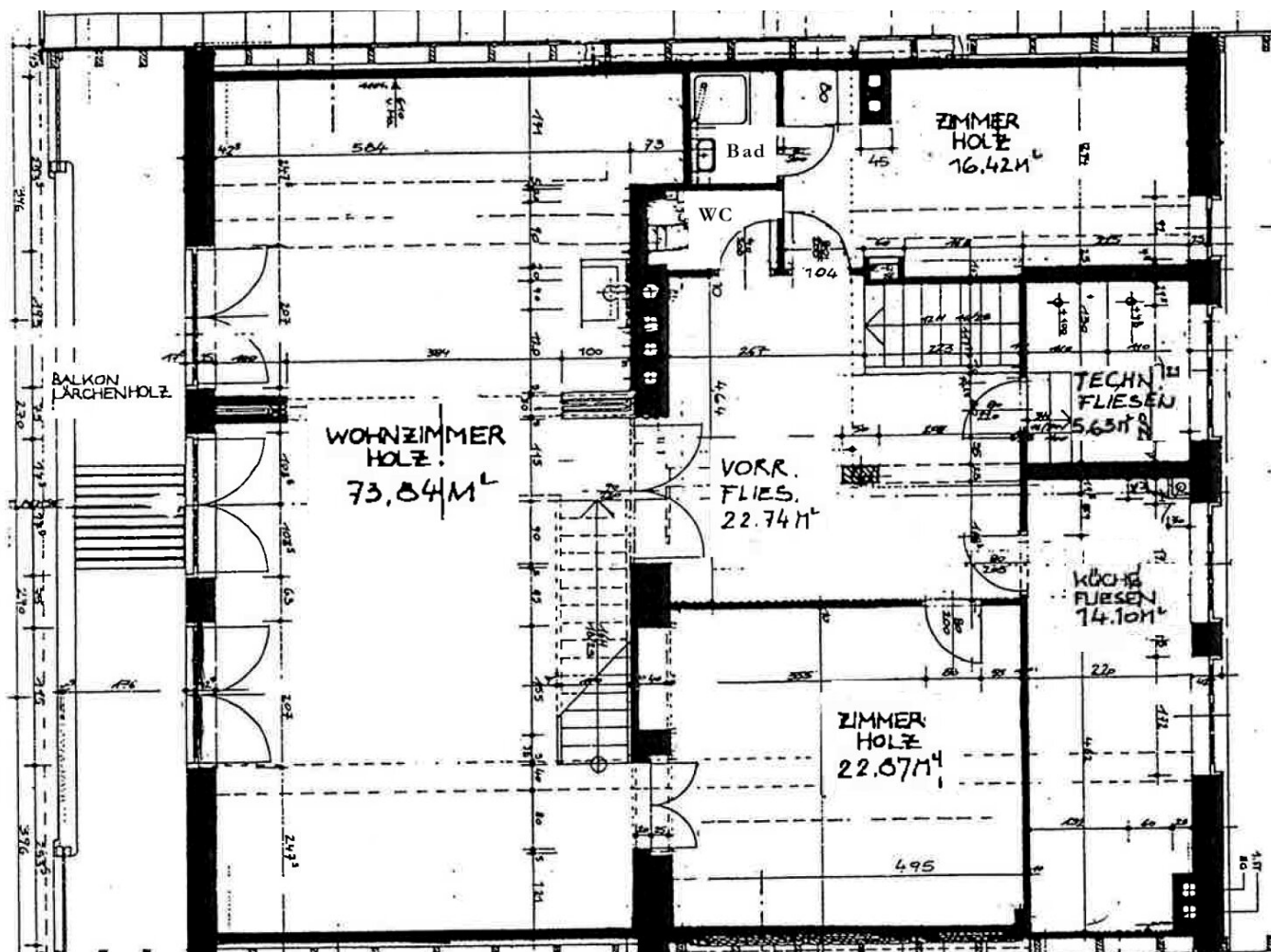


































## Objektbeschreibung

### **Dachgeschoßwohnung zu mieten mit herrlichem Blick über Wien, Nähe Kahlenberg**

Die Wohnung ist zweigeschoßig und besteht im Untergeschoß aus Vorraum, großzügigem Wohnraum (ca 73m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und Süd-Balkon, Speisezimmer, Komplettküche mit kleinem Essplatz, Schlafzimmer mit kleinem Duschbad, Gäste-WC extra sowie Technik-/Abstellraum.

Darüber gibt es das Hauptschlafzimmer, zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne, Dusche und WC, ein weiteres WC extra, Wirtschaftsraum.

Ein Autoabstellplatz befindet sich vor dem Haus.

Es handelt sich um eine herrliche Ruhelage - das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück, das ca. 8.000m<sup>2</sup> groß ist, welches auch mitbenutzt werden kann.

sehr gute Ausstattung, Parkettböden, div. Einbauten, Fußbodenheizung (Erdwärme)

öffentliche Anbindung: 38A

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 47,92 kWh/m<sup>2</sup>a

HWB Energieklasse: B

.

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.