

SONNENDURCHFLUTETES GARTENAPARTMENT IN BESTLAGE



Objektnummer: 3789

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,24 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.288,39 €
Kaltmiete	1.447,46 €
Betriebskosten:	159,07 €
Heizkosten:	83,38 €
USt.:	159,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

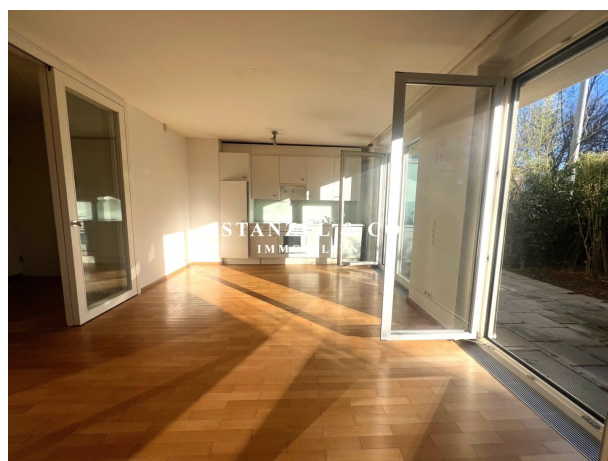
STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87



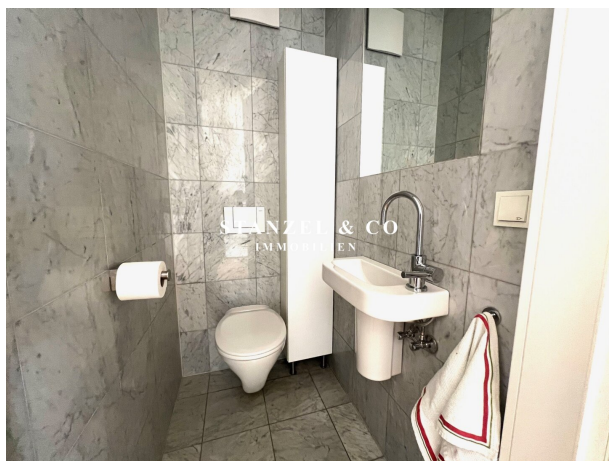




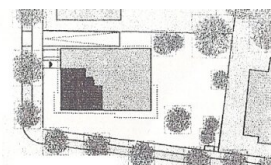
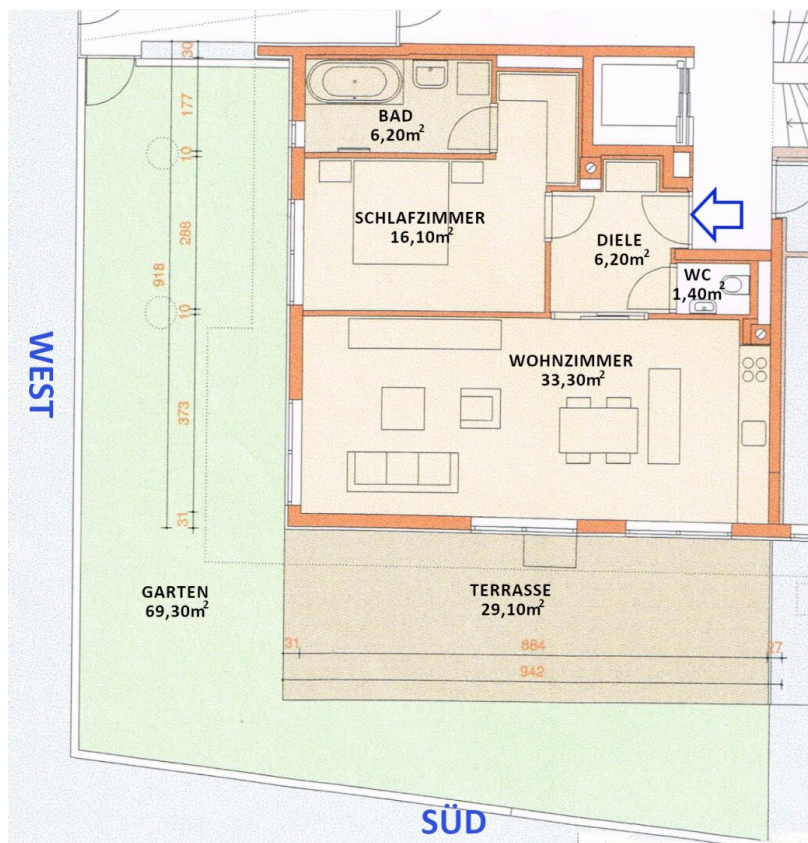












STADTVILLA

TOP	EG
1 DIELE	6,2 m ²
2 WC	1,4 m ²
3 WOHNZIMMER	33,3 m ²
4 ZIMMER	16,1 m ²
5 BAD	6,2 m ²

GESAMT TOP 63,2 m²

6 TERRASSE 29,1 m²
GARTENANTEIL 69,3 m²

SAMTLICHE MASSE SIND
ROHBAUMASSE
MASSTOLERANZ BIS 3% MÖGLICH

Objektbeschreibung

Südwestseitiges 63m² großes Apartment in bester Cottagelage mit 29m² großer Südterrasse und 69m² südwestseitigem Garten

(Vorzimmer, Garten, Terrasse, Wohnzimmer mit offene Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster, WC mit Gästewaschbecken & Kellerabteil)

--- Erdgeschoss mit Lift --- barrierefrei ---

Bezugsdatum: Sofort

Vom 6m² Vorzimmer gelangt man in das 33m² große, südwestseitige Wohnesszimmer mit offener Küche. Das Wohnesszimmer ist durch große Terrassentüren mit der 29m² großen Südterrasse und dem dahinter liegenden 69m² großen, Südwestgarten verbunden.

Die Küche ist mit einem Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Kühlgefrierkombination und Dunstabzug versehen. Das Schlafzimmer ist 16m² groß und westseitig orientiert. Es gibt eine begehbare Garderobe.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Wanne, ein Waschbecken, einen Handtuchtrockner, ein Waschbecken, fliesenbündigen Spiegel, Spots, elektrische Entlüftung und einen Waschmaschinenanschluss.

Das WC mit Handwaschbecken, elektrischer Entlüftung und Spiegel ist separat.

Der Wohnung ist ein großes **Kellerabteil** (Licht und Steckdose vorhanden) zugeordnet.

MIETDAUER: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: Durch die Straßenbahn 40 und 41 sowie den Bus 35A und 37A ist man sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U6 ist in fußläufiger Entfernung erreichbar. In wenigen Metern erreicht man den Spar auf der Gymnasiumstraße - in der Gymnasiumstraße gibt es weiters eine Apotheke und auf der Sternwartestraße befindet sich eine Post sowie eine Apotheke. In 8-10 Gehminuten gelangt man bis zur Gentzgasse und zur Währinger Straße - hier befinden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten - ein Penny, eine Trafik, eine Apotheke, ein DM & ein Tchibo. Der nahegelegene Währingerpark, Türkenschanzpark und Sternwartepark laden zum Spazieren und Erholen ein. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap