

## **Wohnung mit Balkon, Gartenanteil und Garage zur Vermietung**



**Objektnummer: 2289**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ronald Rybin**

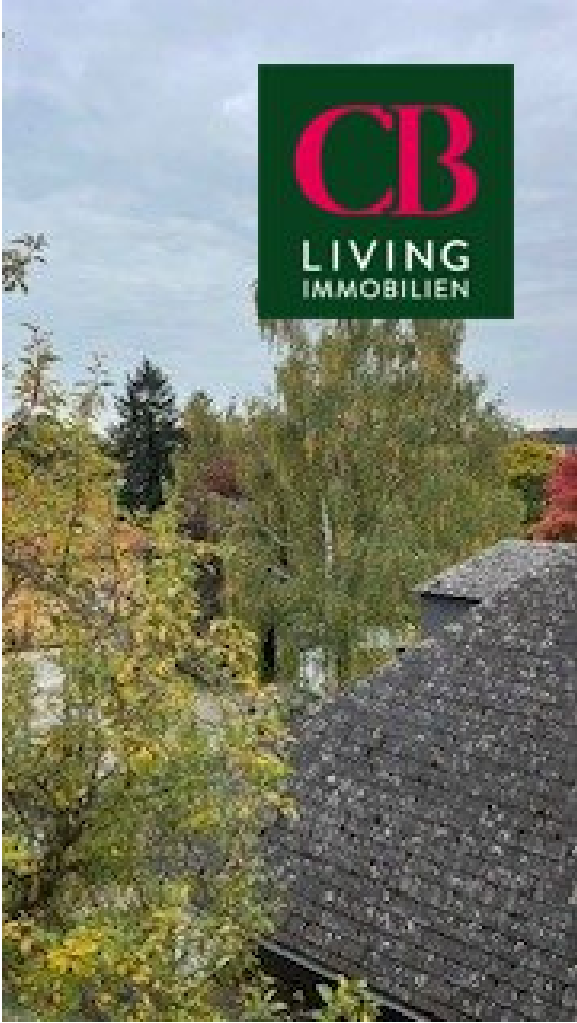
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090  
H +43 6767779090

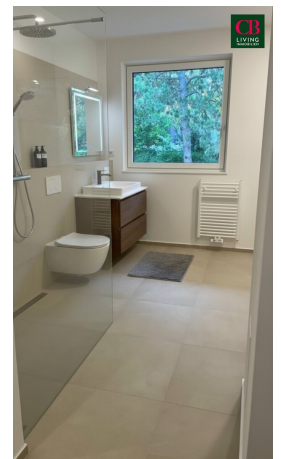
Gerne stehe ich Ihnen für v  
Verfügung.

gungstermin zur









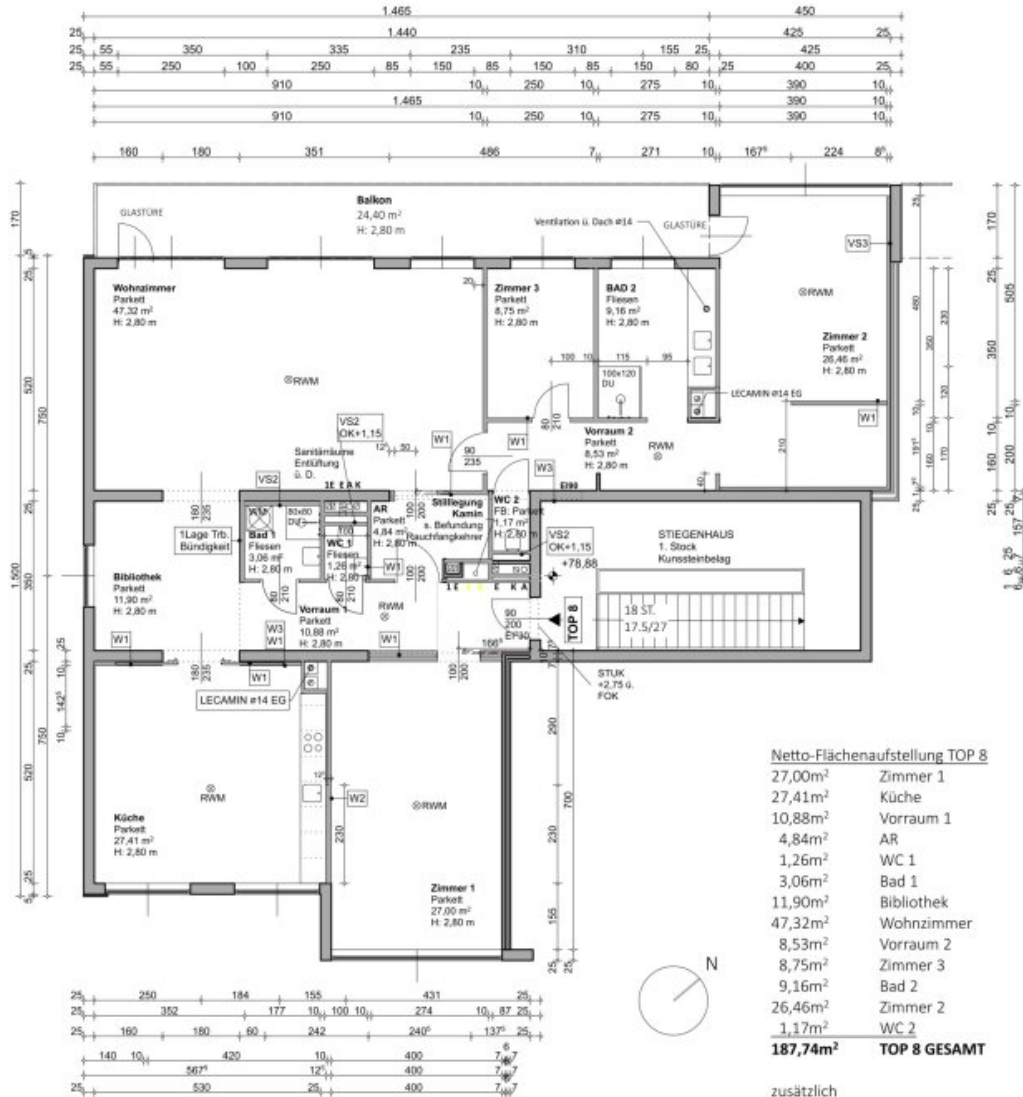




# WOHNUNG MARIA

## BESTANDSPLAN

(Basis Bauanzeige inkl. Änderungen Maria vom 09.02.23)



Leopold Steiner Gasse 3

01.03.2023

CC \* ARCHITECTIN BETTINA REINGRUBER \* AM HUNDSTURM 5/ 5.1 \* A-1050 WIEN

# Objektbeschreibung

## Eckdaten

- **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine **generalsanierte, großzügige Wohnung mit ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und vier großen Zimmern sowie einer **Wohnküche mit ca. 26 m<sup>2</sup>**.

Der **gartenseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 24 m<sup>2</sup>** erstreckt sich entlang des gesamten Wohnzimmers und ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar.

Die Wohnung besticht durch **außergewöhnlich große Fensterflächen**, einen **schönen Blick ins Grüne** sowie ein **loftartiges Raumgefühl** mit großzügigen Proportionen.

Sie befindet sich im **1. und zugleich letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965**. Ein Lift ist nicht vorhanden, die Stiegen sind jedoch angenehm begehbar.

Zur Wohnung gehört ein **ideeller Gartenanteil gemäß den Hausanteilen** an einem **ruhigen, wenig einsehbaren Garten mit über 900 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**. Zusätzlich befindet sich ein kleinerer Gartenbereich straßenseitig vor dem Hauseingang.

Ein **Garagenplatz, zwei Kellerabteile** sowie ein **zusätzlicher Lagerraum (ca. 8 m<sup>2</sup>)** sind ebenfalls Bestandteil des Angebots. Diese befinden sich gemeinsam mit der Garage im **ebenerdigen Kellergeschoss**.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und hochwertig ausgestattet.

- **Neue Fußbodenheizung (Klimaboden) in allen Räumen**, elektrisch betrieben
- **Komplett erneuerte Wasser- und Abwasserinstallationen**
- **Neue Elektroinstallationen** in der gesamten Wohnung

- **Alarmanlage auf modernstem Stand**
- **Alle Anschlüsse für Küche und Bäder vorhanden**
- **Hochwertige Armaturen** in Badezimmern und WCs
- **Moderne Walk-in-Duschen**
  
- **Fenster**
- Gartenseitig: **neue 3-fach verglaste Holzfenster** mit Sicherheitsglas und Sicherheitsbeschlägen
- Straßenseitig: **doppelt verglaste Fenster**, vor wenigen Jahren im gesamten Haus erneuert

- **Wellness**

Im Dezember 2022 wurde eine **maßgefertigte Sauna der renommierten Firma Gruber-Sauna** eingebaut.

BEI DEN EINGERICHTETEN FOTOS HANDELT ES SICH UM KI !! ZUR BESSEREN VORSTELLUNG !!

- 

-

- Wohnfläche: ca. **187 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **24 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **5 Zimmer + Wohnküche (ca. 26 m<sup>2</sup>)**
- Garten: **anteiliger Garten (über 900 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)**
- Garage: **1 Garagenplatz**
- Keller: **2 Kellerabteile + zusätzlicher Lagerraum (ca. 8 m<sup>2</sup>)**
- Stockwerk: **1. und letztes Obergeschoss**
- Baujahr: **1965**
- Lift: **nicht vorhanden**
- Miete: **€ 3.790,- inkl. Betriebskosten und Garagenplatz**

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

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap