

**luxuriös, großzügig und modern mit Terrasse und  
Grünblick**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11462**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Straßergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	212,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	3.199,00 €
Kaltmiete (netto)	2.671,09 €
Kaltmiete	2.908,18 €
Betriebskosten:	237,09 €
USt.:	290,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Angela Dobрева**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3















**Martina Schütz**

Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Eigentümerin**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01011043**

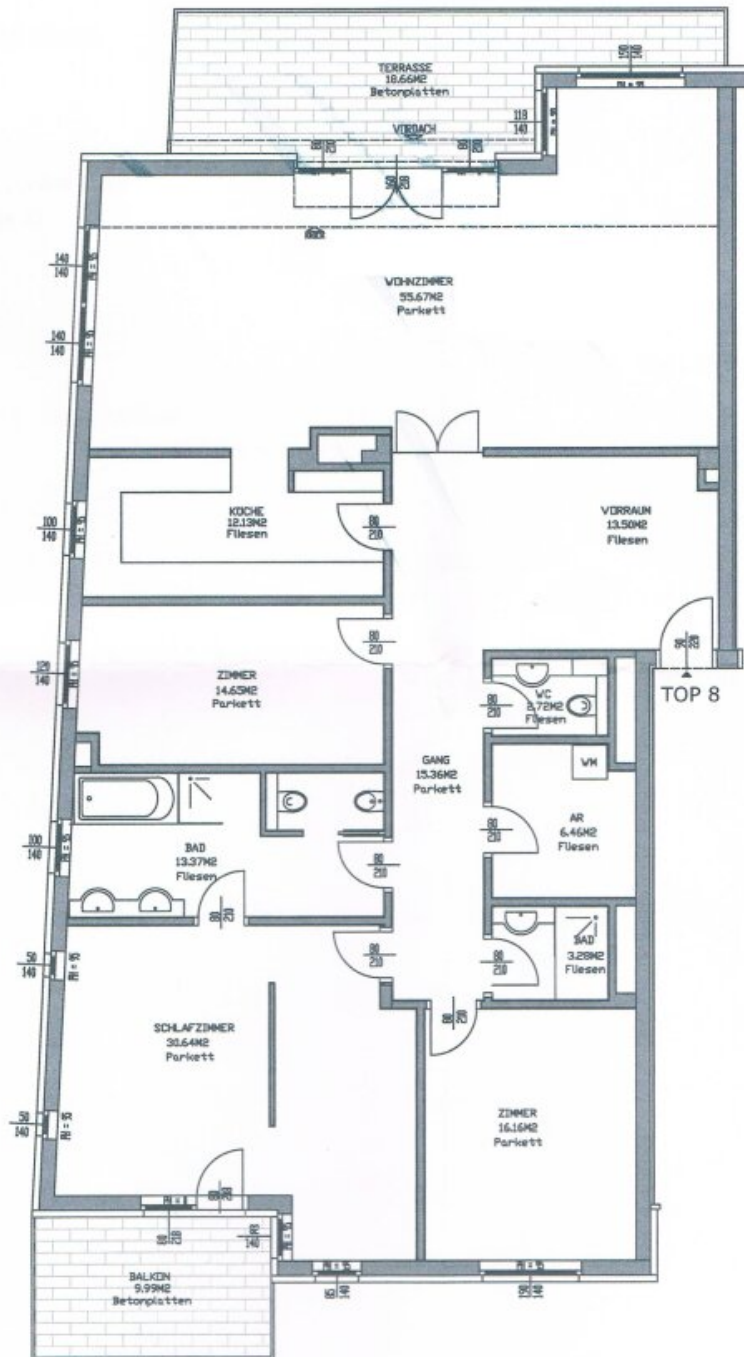
Treuhänder-Nummer

**379995t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2027**



  
**M 1:100**

**TOP 8**  
**WFL: 183,9 m<sup>2</sup>**  
**TERRASSE: 28,7 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

In bester Lage befindet sich diese großzügige Wohnung in einem modernen Neubau.

Auf rund 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein exklusives Wohnambiente mit durchdachtem Grundriss und zwei Terrassen.

Vom großzügigen Vorraum gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohnsalon mit direktem Zugang zur etwa 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit schönem Blick ins Grüne. Angrenzend befindet sich die separate Küche.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer. Das Master-Schlafzimmer bietet einen großen Schrankraum, Zugang zum Masterbad sowie einen Ausgang auf eine weitere, etwa 10 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- ein zweites Badezimmer mit Dusche
- zwei separate WCs
- ein Wirtschaftsraum
- ein Abstellraum
- ein Garagenplatz im Haus optional (nicht im Mietpreis inkludiert)

### Ausstattung

- Hochwertiger Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Geräumige voll ausgestattete Küche
- Moderne Neubauqualität

Die monatlichen Kosten für die Heizung betragen derzeit € 138,16 und werden zum Betriebskosten Akonto vorgeschrieben.

Die Kosten für Strom, Internet sowie sonstige individuelle Verbrauchskosten sind nicht in der

Miete inkludiert und vom Mieter direkt zu tragen.

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse am Ende der Grinzinger Allee. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine sehr gute öffentliche Anbindung durch die Straßenbahnlinie 38.

### **Hinweis:**

Der Parkettboden wurde vor Kurzem geschliffen. Die Sockelleisten sind noch nicht montiert und daher auf den Fotos nicht zu sehen. Sie werden jedoch vor dem Einzug noch angebracht bzw. sind bereits angebracht.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap