

## **Charmante 3 Zimmer DG-Wohnung mit Terrasse in Gersthof wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 6402**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.860,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.860,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.860,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

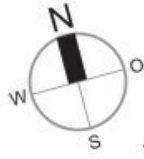
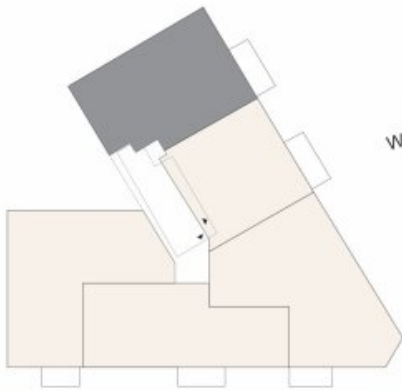
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien











1. Dachgeschoß



Top 15

NOVEL  
REAL

NOVEL  
REAL

Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause!** Diese charmante schön **ausgestattete 3-Zimmer DG Wohnung** bietet nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung.

**Diese Wohnung bietet sowohl Eleganz als auch Wohnkomfort!**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines neuen Gebäudes in Gersthof und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung bietet mit ihren **großzügigen 72 m<sup>2</sup>** viel Platz für Sie, ihre Familie oder Freunde! Wenn Sie die Wohnung betreten, **werden Sie sich gleich wie Zuhause fühlen!**

Das gemütliche moderne Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und schöne Träume. Die begehbare Garderobe hat genug Platz für Ihre Kleidung und sorgt für Ordnung. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen individuell zur Verfügung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Arbeitszimmer, je nach Bedarf. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Glasdusche, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Die geräumige helle Wohnküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kochkünste zu entfalten. Diese Wohnküche ist hervorragend für gemeinsames Kochen mit Freunden oder Familie geeignet.

**Das Highlight ist der direkte Ausgang von dem Wohnzimmer auf die Terrasse!**

**Die große Terrasse**, die einen malerischen Blick auf die Umgebung bietet und perfekt für gemütliche Abende im Freien geeignet ist. Hier können Sie die Sonnenuntergänge genießen und einfach mal die Seele baumeln lassen.

**Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben! Sie können sofort einziehen!**

**Weiters würde ein Garagenstellplatz im Haus zur Verfügung stehen um € 130.- Miete pro Monat/ brutto**

**Perfekte Raumaufteilung:**

- Wohn-/Küchenbereich komplett ausgestattet und mit Ausgang auf die Terrasse
- gemütliches helles Schlafzimmer

- schönes weiteres Zimmer- entweder als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer verwendbar
- begehbare Garderobe- **direkt vom 2. Schlafzimmer begehbar**
- modernes Badezimmer mit großer Glasdusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- Vorraum

#### **Exklusive Ausstattung:**

- hochwertiger Stabparkett in Eiche
- edles Feinsteinzeug und keramischer Fliesenbelag in Sanitärräumen
- exquisite Badezimmer- und WC-Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- straßenseitig Schallschutzfenster
- Brandschutzfenster im allgemeinen Bereich

- außenliegender Sonnenschutz (elektrische Rollläden)
- Vorbereitungen für Klimatisierung in jedem Wohnraum
- mechanische Lüftung in Sanitärräumen
- Garagenstellplatz zum Mieten ( € 130/ brutto pro Monat)

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Gegend und verfügt über gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie Ihren Alltag bequem gestalten können.

Gersthof ist ein junges, dynamisches Viertel mit optimaler Verkehrsanbindung und einer Vielzahl charmanter Lokale. Die einzigartige Lage bietet alle Vorzüge die Währing zu bieten hat und ist ein idealer Rückzugsort für alle, die ein urbanes Leben mit außergewöhnlichen Stadtoasen verbinden wollen. So befinden sich der historische Türkenschanzpark mit seinen wunderschönen Spazierwegen und der herrlichen Aussicht sowie der Sternwartepark mit seiner magisch anmutenden Atmosphäre ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt in der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie auch Nahversorger, eine Apotheke, diverse Arztpraxen und vieles mehr. Die Haltestelle der Schnellbahn Gersthof, die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 sowie die Buslinie 10A sind in Kürze erreichbar und bieten einen schnellen Weg in die Innenstadt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potentiell neues Zuhause persönlich zu zeigen.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

*\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap