

HELLES & MODERNES GARTENAPARTMENT



Objektnummer: 3630

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	1.240,00 €
Kaltmiete (netto)	843,05 €
Kaltmiete	1.033,27 €
Betriebskosten:	189,22 €
Heizkosten:	88,46 €
USt.:	118,27 €
Provisionsangabe:	

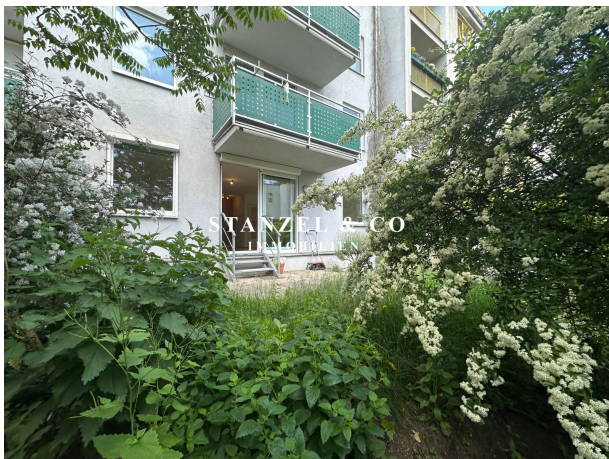
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

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

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





















Objektbeschreibung

Ostseitige, gartenseitige 53m² große 3 - Zimmer - Wohnung mit einem 58m² großen Ostgarten & einer 8m² großen Ostterrasse nächst Schubertpark

(Vorzimmer, Ostgarten + Ostterrasse, Wohnesszimmer mit offener Küche, 2 gartenseitige Schlafzimmer, Badezimmer, WC & Kellerabteil)

(BJ 2003)

--- 1. Liftstock ---

Bezugsdatum: sofort

Vom 7m² großen Vorzimmer gelangt man in das ostseitige 22m² Wohnesszimmer mit offener Küche und anschließendem 64m² großen Ostgarten + Ostterrasse. Die Küche ist mit einem Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler und einem Kühlschrank + Gefrierfach ausgestattet.

Es gibt 2 gartenseitige Schlafzimmer, ostseitig orientiert - je 10m² groß. Von einem Schlafzimmer aus, gibt es eine 3m² große begehbare Garderobe und den Zugang in ein Badezimmer mit einer Dusche, Waschtisch + fliesenbündigem Spiegel, Deckenspots, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner sowie einer elektrischen Entlüftung.

Das WC mit elektrischer Entlüftung und Handwaschbecken ist separat.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

€ 250,-- Mietvertragskosten bei der Hausverwaltung

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

Garagenstellplätze zu mieten möglich! (€ 120,-- / Monat - Mietvetragskosten bei der Hausverwaltung € 50,-- - Provision 3 Monatsmieten zzgl. MwSt.)

Infrastruktur: Die Wohnung ist sehr gut an die Innenstadt (Straßenbahn 9, 40, 41 und 42) sowie an die U6 angebunden. Das Apartment befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schubertpark, in welchem sich ein großer Kinderspielplatz als auch ein Basketballplatz und ein kleiner Fußballplatz befindet - angrenzend gibt befindet sich eine Fußgängerzone, wodurch der Verkehr beruhigt ist. In wenigen Schritten gelangt man zur OVS-Bunte Schule Währing - einer offenen Volksschule ebenso wie zum Schopenhauer Realgymnasium. In fußläufiger

Entfernung gibt es den Eissalon am Schubertpark, das Restaurant Ariston Hellenic, das Cafe Aumann und den Kutschkermarkt - der sowohl zum Einkaufen als auch zum Verweilen einlädt. In wenigen Gehminuten gelangt man zur Kreuzgasse wo sich ein Eurospar befindet, auf dem Aumannplatz gibt es eine Apotheke, einen Bipa, Trafik, und eine Bäckerei, auf der Währinger Straße gibt es zahlreiche weitere Geschäfte, welche mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar sind - ein Gourmet Spar, DM, Hannibals und eine Apotheke. Eine große Auswahl an Lokalen befindet sich in der Umgebung. 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap