

## **SONNIGES APARTMENT MIT SÜDBALKON UND GARTENBENUTZUNG ( BJ 1959 )**



**Objektnummer: 3820**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	962,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.081,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,00 €
<b>USt.:</b>	108,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





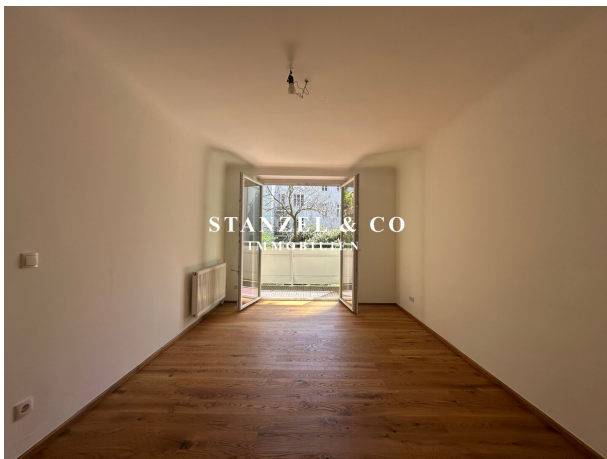






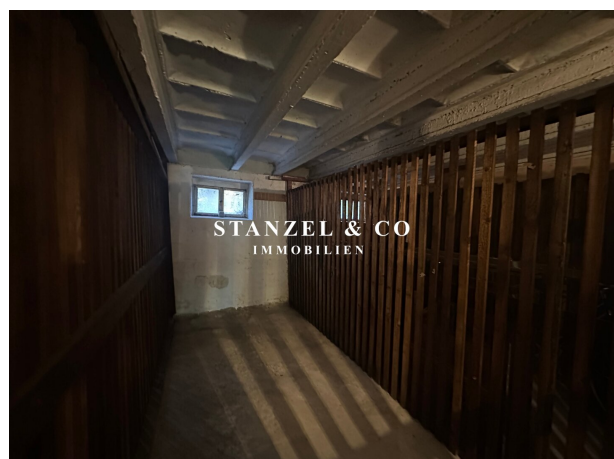








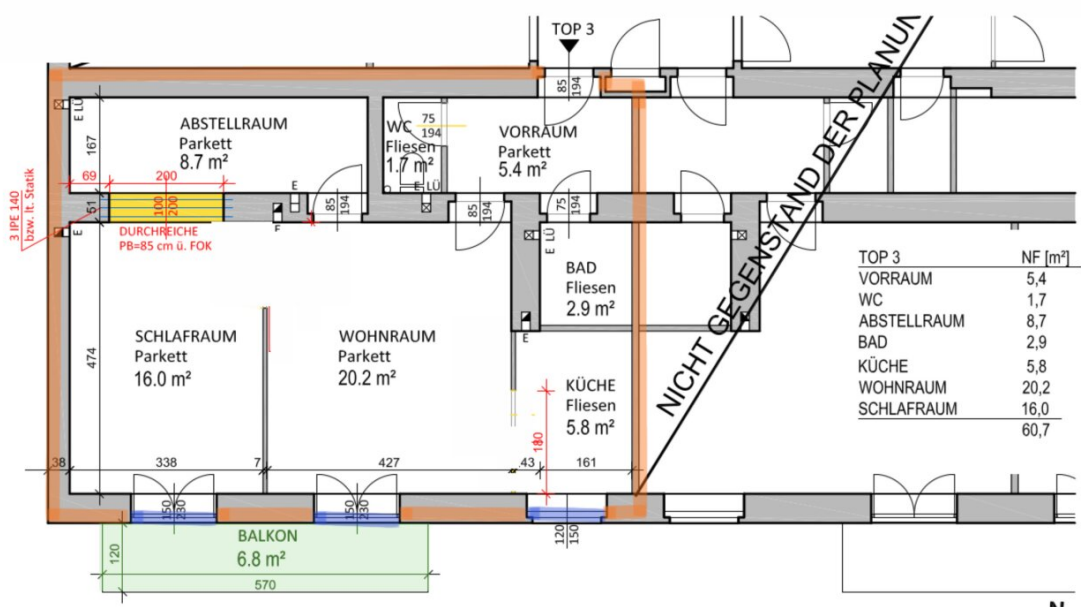




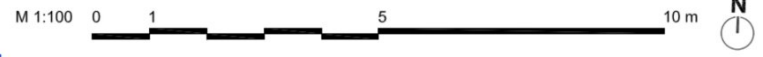








TOP 3	NF [m²]
VORRAUM	5,4
WC	1,7
ABSTELLRAUM	8,7
BAD	2,9
KÜCHE	5,8
WOHNRAUM	20,2
SCHLAFRAUM	16,0
	60,7



SÜ-  
D



## Objektbeschreibung

**Sonniges, loftartiges 61m<sup>2</sup> 2 - Zimmer - Apartment mit 7m<sup>2</sup> Südbalkon und Gartenbenutzung - perfekt für Singles oder Paare**

**( Vorzimmer, Südbalkon, Wohnzimmer + offene Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC, Kellerabteil )**

**--- 1.Halbstock ohne Lift ---**

**Bezugsdatum: ab sofort**

An das Vorzimmer schließt das 22m<sup>2</sup> Wohnesszimmer mit anschließender Küche und Ausgang auf den 7m<sup>2</sup> großen Südbalkon. Die Küche ist mit einem Induktionskochfeld ( 4 Felder ) , Geschirrspüler, einer Kühlgefrierkombinaton & einem Backrohr ausgestattet und es gibt einen kleinen ausklappbaren Bartisch. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangt man auf den schönen, gartenseitigen 7m<sup>2</sup> großen Südbalkon. Vom Wohnzimmer gelangt man in einen 9m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Durchreiche zum Schlafzimmer, welcher als Arbeitsbereich oder begehbare Garderobe genutzt werden könnte. Das Badezimmer mit Dusche mit Regenduschkopf verfügt über ein Waschbecken mit Unterschrank, Spiegel mit Ablage, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat.

Der Wohnung ist ein **großes Kellerabteil** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT](#)

**Infrastruktur:** Durch die nahegelegenen Straßenbahnlinien 40 & 41 ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz und die Wiener Innenstadt angebunden. In wenigen Schritten gelangt man zum Cafe Mayer mit einem charmanten Gastgarten sowie in die Gastwirtschaft Herbeck in der Scheibenberggasse. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Schnellbahnstation Gersthof ( Vorortelinie ). Auf der Gersthof Straße gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs - eine Apotheke, ein Billa, ein Anker, ein DM, ein Bipa, Aida und ein Ströck. Auch der Gersthof Markt ist in wenigen Minuten erreichbar. In Gersthof befinden sich das Centimeter, Restaurant Spumante, Pizzeria Amici und Buon Gelato. Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schloßpark und der Sternwartepark laden zum Entspannen und Spazieren 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap