

Verstecktes Juwel im Herzen der Stadt



Objektnummer: 26931

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gärtnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	147,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 145,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	3.113,00 €
Kaltmiete (netto)	2.450,00 €
Kaltmiete	2.830,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	283,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

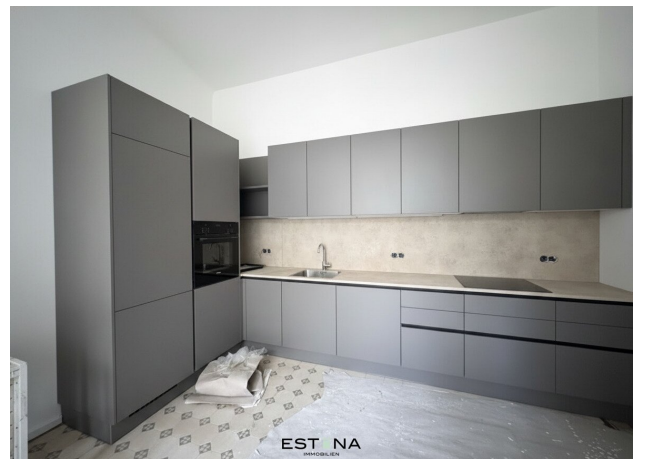
Ihr Ansprechpartner

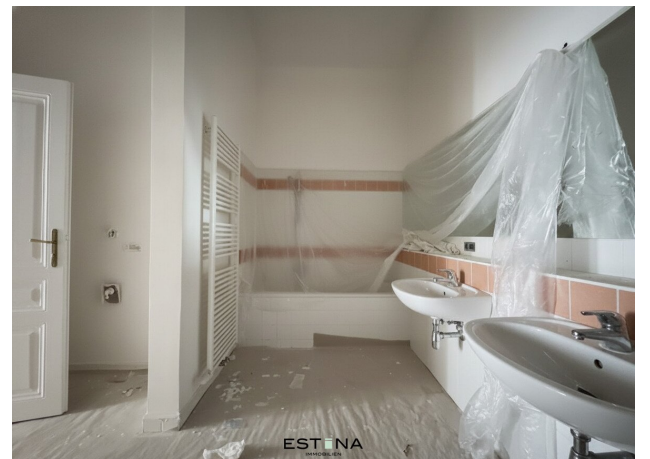
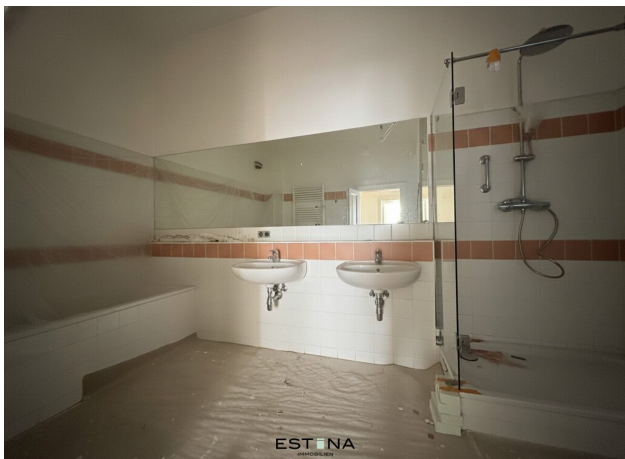


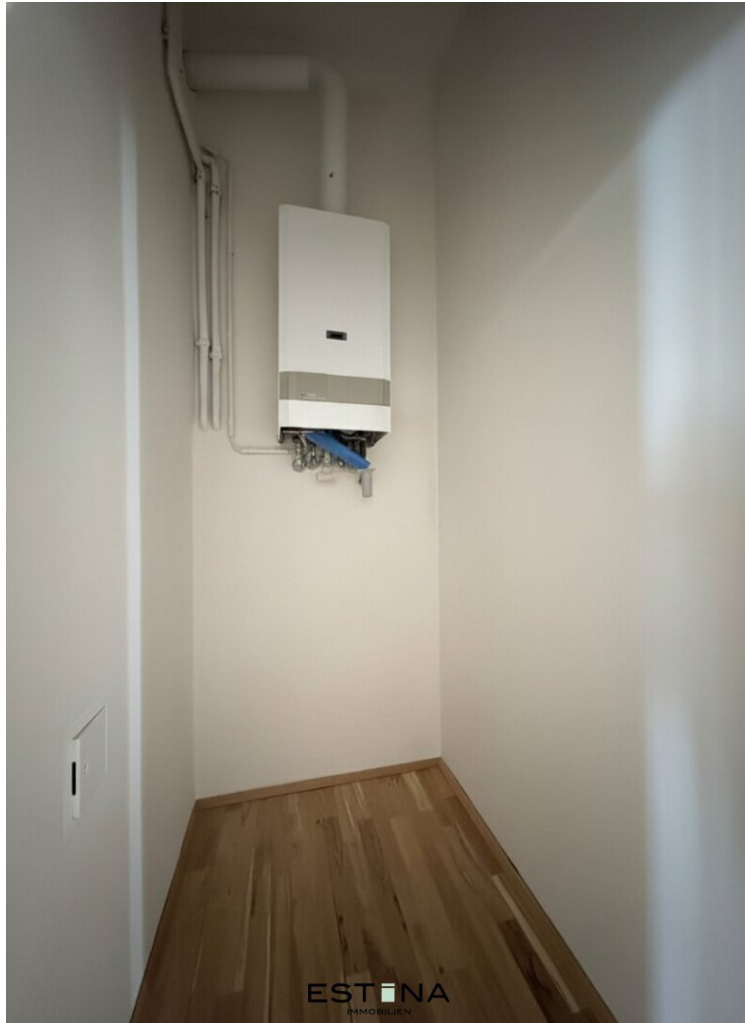
Johanna Obkircher

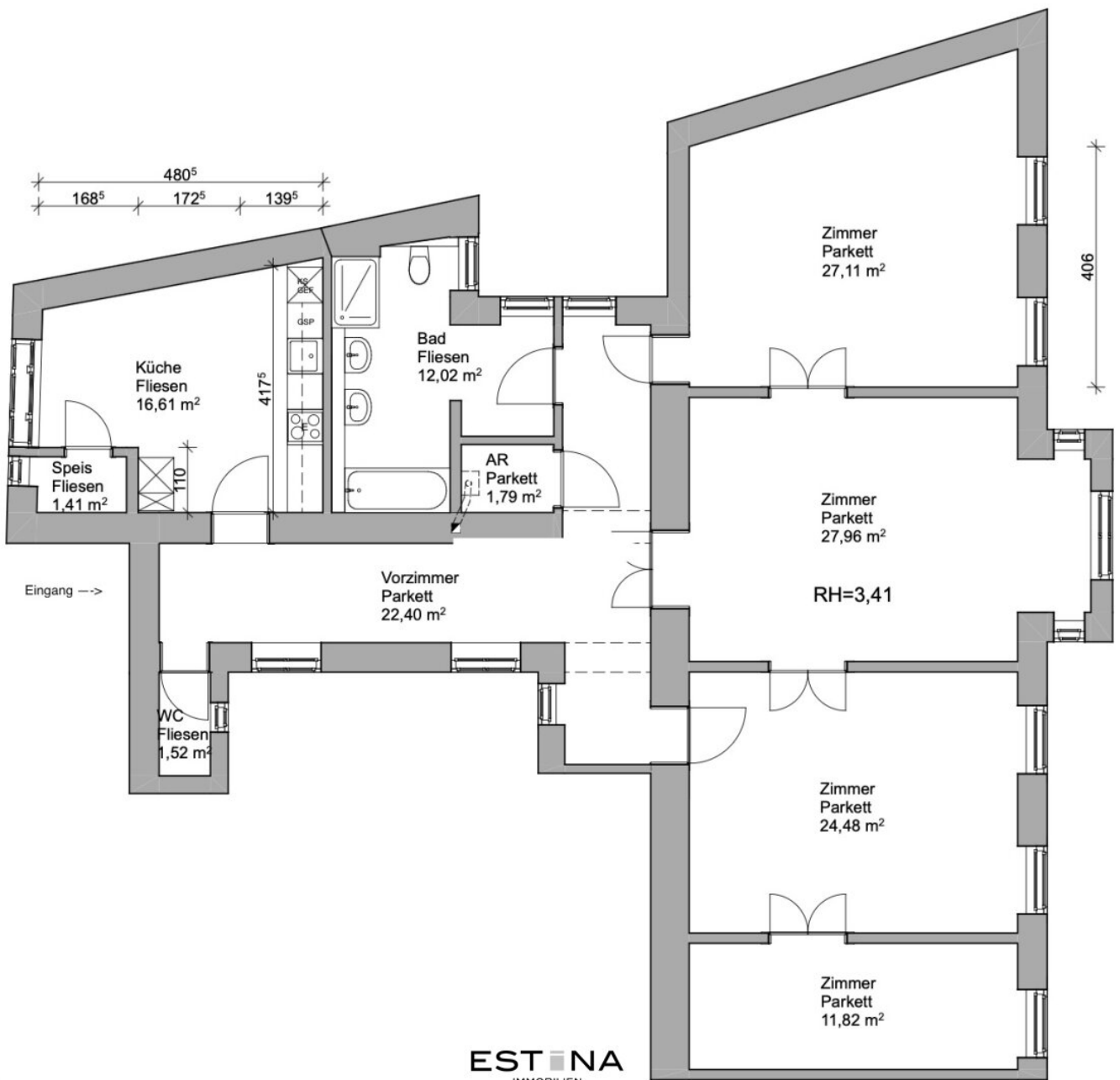
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine perfekt geschnittene Wohnung. Sie eignet sich ideal für Familien. Zudem befindet sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zu Wien Mitte – The Mall, was eine hervorragende Anbindung sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Zustand der Wohnung: Es wurde komplett neu ausgemalt, die Böden wurden frisch abgeschliffen und versiegelt, und alle Fenster wurden neu eingestellt. Im Badezimmer wurden die Silikonfugen erneuert und eine neue Glas-Duschwand montiert. Die Küche wurde komplett neu eingebaut.

Raumaufteilung

- Vorraum
- komplett ausgestattete neue Küche inkl. Speis und Sitzmöglichkeit
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- Kellerabteil

Lage

Sie befindet sich im beliebten Bezirk Landstraße (3. Bezirk), der für seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität bekannt ist. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Nähe zu Wien Mitte – The Mall bietet zusätzliche Shopping- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, inklusive Schnellbahn, U-Bahn und CAT zum Flughafen. Auch Grünflächen wie der Stadtpark sind schnell erreichbar und laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Öffentliche Anbindung

U4, U3 Landstraße

Straßenbahn: 1,0

Kosten:

Miete:

3.113,-€ inkl. BK und USt.

Kautions: 9.339,- €

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at**.

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