

Freiblick ins Grüne | Garage | Balkon | Ruhig & Zentral



Objektnummer: 4760/729

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,07 m ²
Nutzfläche:	85,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.770,57 €
Kaltmiete	1.955,49 €
Betriebskosten:	147,84 €
Heizkosten:	40,00 €
USt.:	204,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

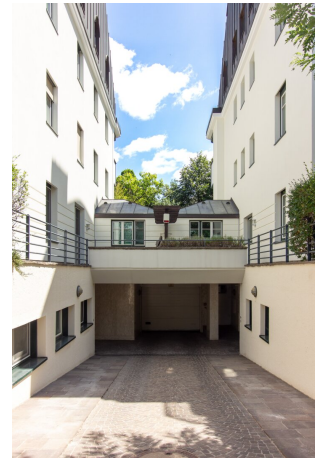




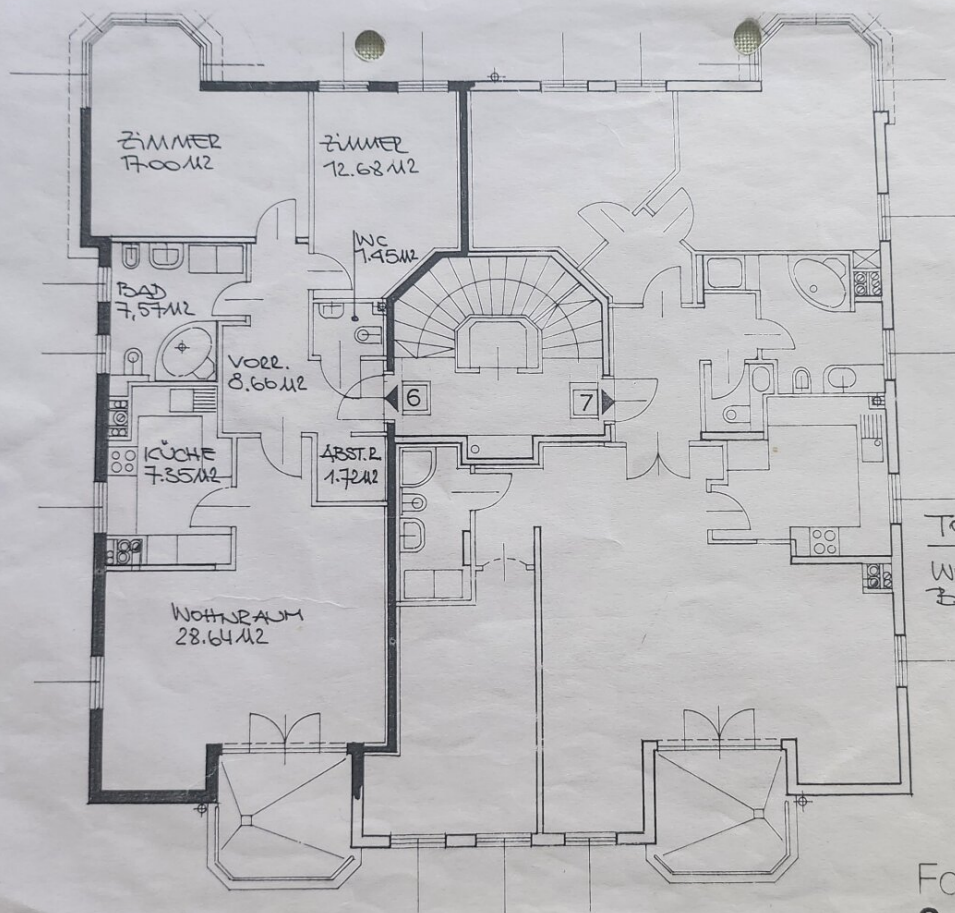












TOP 6

WOHNNUTZFL. 85.07 m²
BALCON 7.00 m²

ago arte

Liegenschaftsverwaltungs GmbH
A-1190 Wien Scheibengasse 1
Tel. +43.1.368 77 33 Δ/FAX DW 9

Formanekgasse 24
2. Stock

Objektbeschreibung

english discription below

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur. Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie einen großzügigen Westbalkon mit einem außergewöhnlichen Blick ins Grüne und auf die markanten Türme der Karmelitenkirche – ein Ausblick, der dieser Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht. Die Eckdaten umfassen u. a. 85,07 m² Wohnfläche, einen ca. 7 m² großen Balkon, 3 Zimmer, Tiefgaragenplatz, absolute Ruhelage und Ost-West-Ausrichtung.

Die Wohnung ist von allen Seiten von altem Baumbestand umgeben und bietet in jedem Raum einen beruhigenden Grünblick. Dank der Ost-West-Ausrichtung genießen Sie ganztägig angenehmes Tageslicht, während außenliegende Sonnenschutzsysteme an den süd- und ostseitigen Fenstern auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien gelegt: Edler Vollholz-Fischgrätparkett verleiht den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz. Die Einbauküche ist vollständig mit hochwertigen -Geräten ausgestattet und verfügt unter anderem über Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank. Im Bad stehen eine eingebaute Waschmaschine und ein Trockner der marke Miete zur Verfügung.

Die Wohnung wird größtenteils möbliert vermietet. Zur Ausstattung zählen unter anderem ein großes Doppelbett, geräumige Kleiderschränke und Kommoden im Schlafzimmer sowie weitere hochwertige Einbaumöbel, wodurch ein sofortiger Einzug ohne großen Aufwand möglich ist.

Folgende Kosten sind Vorauszuberechnen:

Hauptmietzins: 1.750,99 € (zzgl.) 10 % MwSt.

Betriebskosten: 147,84 € (zzgl.) 10 % MwSt.

Liftkosten: 37,08 € (zzgl.) 10 % MwSt.

Betriebskosten Garagenplatz: 19,58 € (zzgl.) 20 % MwSt.

Heizkostenkonto: 30 € (zzgl.) 20 % MwSt. - ist derzeit sehr niedrig angesetzt worden, da die Wohnung unbenutzt war. Dieser Betrag muss jedenfalls angehoben werden.

Warmwasserakonto: 10 € (zzgl.) 10 % MwSt. - *ist derzeit sehr niedrig angesetzt worden, da die Wohnung unbenutzt war. Dieser Betrag muss jedenfalls angehoben werden.*

MwSt.: 204,51 €

Gesamtbelastung p. M. brutto inkl. Parkplatz und Akonti: 2.200 €

This beautifully appointed two-bedroom apartment in Vienna's prestigious 19th district combines peaceful green surroundings with excellent urban convenience. Offering approximately 85 m² of living space, the apartment features a well-designed floor plan, bright interiors and a spacious west-facing balcony with exceptional views over lush greenery and the distinctive towers of the Carmelite Church — a truly unique outlook that makes this home stand out. The apartment offers approximately 85.07 m² of living space, a 7 m² balcony, three rooms, an underground parking space, an east-west orientation and an exceptionally quiet setting.

Surrounded by mature trees, every room enjoys calming green views, creating a peaceful atmosphere rarely found within the city. Thanks to its east-west orientation, the apartment benefits from abundant natural light throughout the day. Exterior sunshades on the south- and east-facing windows provide excellent protection during the summer months while maintaining a pleasant indoor climate.

Elegant solid wood herringbone parquet flooring adds warmth and timeless character throughout the apartment. The modern fitted kitchen is equipped with premium appliances, including a dishwasher, oven, and others. The bathroom is equipped with a Miele washing machine and Miele tumble dryer.

The apartment is offered largely furnished. Existing furnishings include a double bed, spacious wardrobes, bedroom dressers and additional high-quality built-in furniture, allowing for immediate and comfortable occupancy.

The location perfectly balances tranquillity with convenience. Formanekgasse is a quiet residential street within walking distance of Saarpark, Döblinger Bad (swimming pool), supermarkets, cafés, public transport and all essential amenities, making it an ideal home for those seeking peaceful living without compromising on accessibility.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap