

ALTBAUETAGE MIT TERRASSEN - REPRÄSENTATIV & SONNIG



Objektnummer: 3504

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	212,88 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	4.300,00 €
Kaltmiete (netto)	3.210,77 €
Kaltmiete	3.909,09 €
Betriebskosten:	557,38 €
USt.:	390,91 €
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



















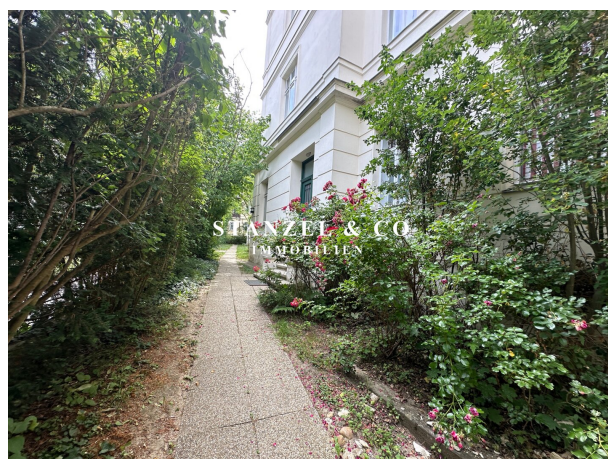














SÜD

Top 5-6 : 212,88m²

Balkon : 3,21m²

Terrasse : 7,56m²



Objektbeschreibung

Modernisierte 213m² mit 8m² Nordostterrasse und 3,32m² großem Ostbalkon mit schönem Weitblick

--- Gersthofer Grünruhelage ---

(Diele, Nordostterrasse, Ostbalkon, Wohnesszimmer, 4 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, 2 Bäder, neue moderne Küche, 2 WCs)

--- Alleinvermittlung ---

--- 2. Liftstock --- 2 Eingänge ---

Bezugsdatum: ab sofort

Von der 26m² großen Diele gelangt man in das lichtdurchflutete 54m² große Wohnesszimmer mit Erker. Das Wohnesszimmer ist durch eine 4 - flügelige - Tür mit dem 27m² großen Schlafzimmer verbunden, wodurch ein weitläufiges Raumgefühl geschaffen wird. Sowohl vom Wohnesszimmer als auch vom Schlafzimmer gelangt man auf die 8m² große Nordostterrasse mit schönem Weitblick.

Die 20m² neue Wohnküche ist mit einem schönen Jugendstil - Herd (nicht funktionstüchtig), Ceranfeld (4 Felder), einer Doppelspüle, eine Spüle, einem Dunstabzug, indirekter Beleuchtung, einem Backrohr, einer Kühlgefrierkombination und einem Geschirrspüler versehen und es gibt einen 3,32m² großen Ostbalkon.

Das zweite Schlafzimmer ist nordostseitig und 24m² groß - anschließend befindet sich ein 10m² großer Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher auch als begehbare Garderobe genutzt werden kann.

Das neue 8m² große Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen fliesenbündigen Spiegel, eine elektrische Entlüftung, einen Handtuchtrockner, ein Waschbecken mit Unterschrank, eine bodenebene Glasdusche und ein Fenster.

Das dritte 21m² große Schlafzimmer mit schönem Blick Richtung Garten ist süd - west - seitig.

Das 14m² große, vierte Schlafzimmer ist ostseitig - da dieses einen separaten Eingang hat, würde es sich als Büro, Zimmer für einen jungen Erwachsenen oder eine Nanny eignen.

Des Weiteren gibt es ein zweites Bad mit Glasdusche, Spiegel + Beleuchtung, WC, Waschbecken und Handtuchtrockner sowie ein separates Gäste - WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Ein Teil des Gartens kann (bis auf Widerruf) mitbenutzt werden.

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

Infrastruktur: Durch die Straßenbahn 41 und die Vorortelinie (Station Gersthof) ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In der Pötzleinsdorfer Straße befindet sich ein Billa, eine Trafik und ein Gourmet Spar, sowie eine Apotheke und die Bäckerei Linsbichler.

In Gersthof gibt es einen Bipa, eine Post, eine Konditorei Oberlaa, eine Apotheke, einen Tchibo, einen DM, eine Bäckerei Ströck und den Gersthof Markt. In unmittelbarer Nähe liegt das Freibad am Schafberg. Der traumhafte Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie der Türkenschanzpark laden zum Spazieren und Verweilen ein.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap