

**Mehr als nur Wohnen: Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit
Loggia, Gemeinschaftsgarten, Dachlaufbahn und
Tiefgaragenstellplatz – Überzeugen Sie sich selbst bei
einer Besichtigung!**



Objektnummer: 299494

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seitenberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,83 m ²
Nutzfläche:	81,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.103,28 €
Kaltmiete	1.261,18 €
Betriebskosten:	130,92 €
USt.:	128,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

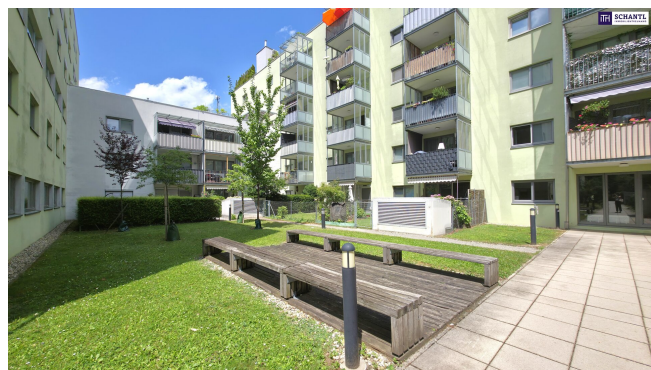
Ihr Ansprechpartner

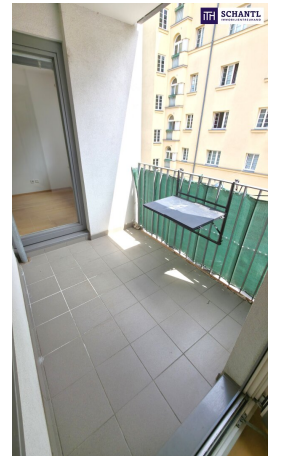


Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

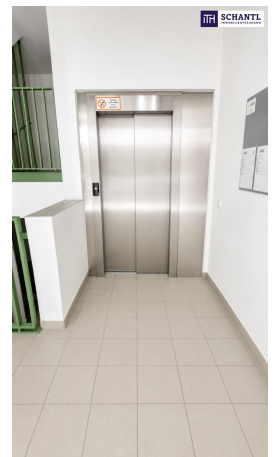












ARCHITEKTEN WÄFLER
1030 Wien, Löwengasse 47
Tel.: 01 961 94 50, Fax: 01 713 06 05
e-Mail: arch@waefler.com

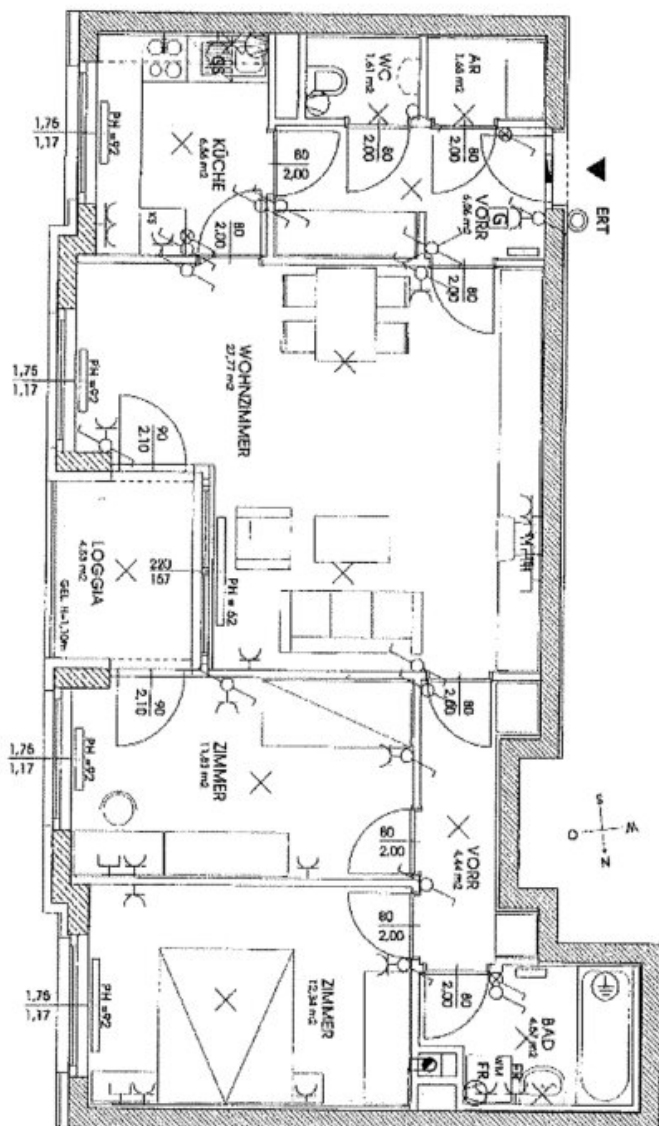
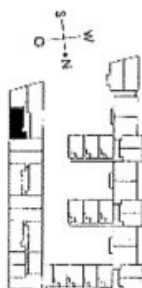
Tel.: 01 961 94 50, Fax: 01 713 06 05
e-Mail: orchid@weller.com

HEIMSTÄTTE
erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft m.b.H.
1050 Wien, Emil Kralik-Gasse 3

MASSAB	1:50	TOP NIR:	114
		STIEGE:	1
DAUUM 26.06.2003		GESCHOSS:	3.ST.

TOP NR.: 114
STIEGE: 1
GESCHOSS: 3.ST.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



WOHNFLÄCHE:	76,93 m ²
LOGGIA:	4,53 m ²
TERRASSE:	
GARTEN:	
WOHNUNZFLÄCHE:	81,36 m ²
KELLERABSTEUERNUMMER:	114
KELLERABSTEUERFLÄCHE:	6,89 m ²

LEGEND: ELECTRICITY: 1. AMON

STAHLBETON
DURISOL
GIPS-KARTON-
STÄNDER UND

2000

5. **AUSCHAUEN**

«CONTROLLED»

TECHNICAL QUALITY

COMPARISON OF QUALITY

SPRING 1994

DIFFUSION

Q. 7. Answer the following questions.

0

† *Journal of Interpersonal Violence* 20(12)

★

100

100

1000

1000

5

© 2000 Blackwell Science Ltd

PRONAME

✕

— **Electronics**

VENTILATION

(5) **Employee.**

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Homeoffice integrieren möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur gemütlichen Loggia. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Plus sind die großzügigen Gemeinschaftsflächen des Hauses: Den Bewohnern stehen ein liebevoll angelegter Garten sowie ein begrüntes Flachdach mit Laufbahn zur Verfügung – perfekte Orte, um frische Luft zu genießen, sich zu bewegen oder einfach zu entspannen.

Die Lage in Ottakring bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Highlights auf einen Blick:

- **3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss**
- Baujahr 2004
- Gemütliche **Loggia**
- Badezimmer mit **Badewanne**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Allgemein nutzbarer Garten**

- **Begrüntes Flachdach mit Laufbahn** zur Mitbenutzung
- **Gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- Befristete Vermietung auf 5 Jahre

Mietkonditionen:

Gesamtmiete: € 1.390,- pro Monat

++ Inklusive Tiefgaragenstellplatz ++

Kaution: 3 Monatsmieten

Gesamtnutzfläche: 81,36m²

Loggia: 4,53 m²

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap