

TRAUMHAFTE 5 ZIMMER WOHNUNG IM COTTAGE VIERTEL MIT GARTEN + STELLPLATZ



Objektnummer: 7320/554

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	244,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	4.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.571,95 €
Kaltmiete	4.090,90 €
Betriebskosten:	518,95 €
USt.:	409,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien









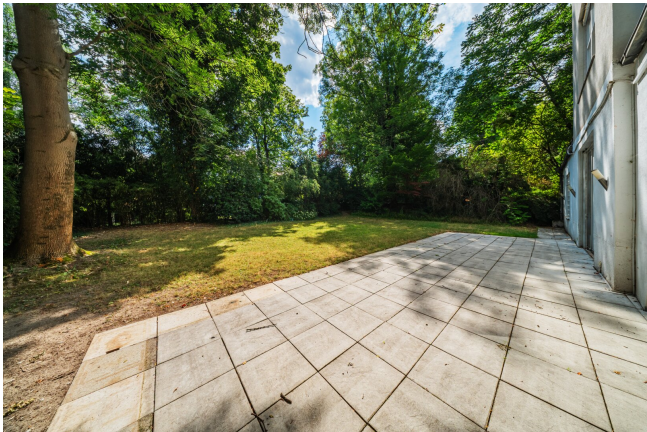








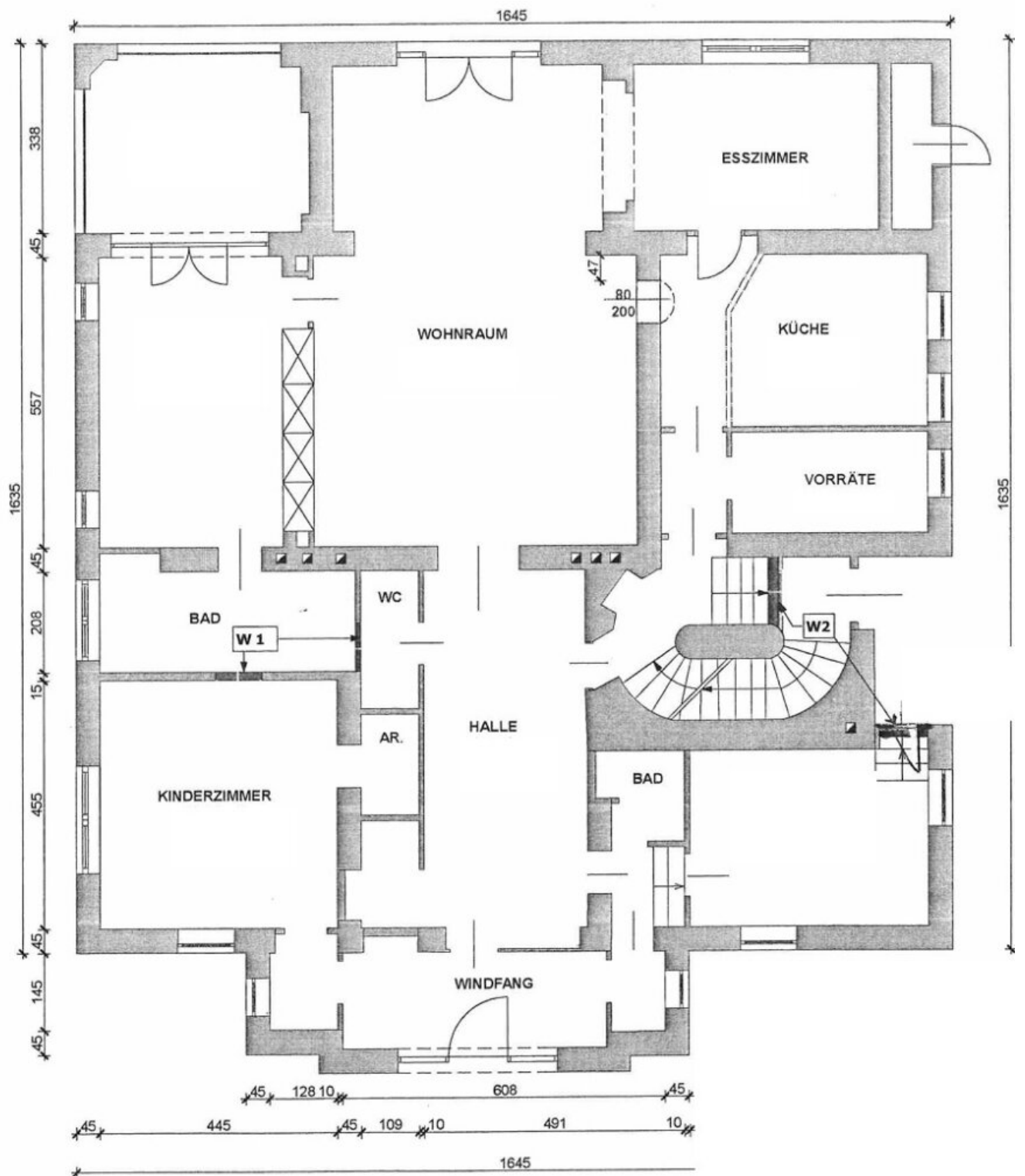












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung mit rund 245 m² Wohnfläche bietet auf großzügigem Raum alles, was sich Familien für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen.

Mit insgesamt drei Schlafzimmern, mehreren eigenen Bädern, großzügigen Wohn- und Nebenräumen sowie einem herrlichen Garten ist diese Wohnung wie geschaffen für Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und Lebensqualität legen. Die durchdachte Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen sowie die Ausstattung machen dieses Zuhause zu einem echten top Angebot!

Für Naturliebhaber befindet sich der wunderschöne Währinger Park in unmittelbarer Nähe (ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen).

Eckdaten im Überblick:

Wohnfläche : ca. 245 m²

Garten: ja

Terrasse: ja

Zimmer: 5

WC: 3

Bad: 3

Beschreibung:

Eingangsbereich

Bereits das großzügige Vorzimmer empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft einen einladenden ersten Eindruck. Praktisch positioniert befindet sich hier auch ein separates Gäste-WC (ideal für Besucher, ohne die privaten Rückzugsorte der Familie zu durchqueren).

Eine lange, lichtdurchflutete Halle verbindet die Räume auf elegante Weise und führt in das großzügige Wohnzimmer – das Herzstück der Wohnung und idealer Ort für gemeinsame Stunden mit der Familie. Neben dem Wohnzimmer befindet sich der separat gelegenes Esszimmer.

Zusätzlich steht ein separates Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken zur

Verfügung und rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Wohnzimmer mit Kamin und Gartenzugang

Das Wohnzimmer verfügt über einen offenen Kamin für Holzfeuer mit eigenem, unabhängigem Rauchfang. Die integrierte Kaminklappe sorgt zusätzlich dafür, dass im Winter kein unangenehmer Kältezug durch den Schornstein entsteht, wenn der Kamin nicht in Betrieb ist. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht durch einen direkten Ausgang in den Garten. So entsteht ein heller, einladender Rückzugsort, der drinnen und draußen miteinander verbindet – ob beim entspannten Abend am Kamin oder beim Übergang ins Grüne an warmen Tagen.

Ruhiger Rückzugsort: Das hofseitige Schlafzimmer

Ein separates Schlafzimmer, ruhig und hofseitig gelegen, verfügt über eine eigene Garderobe und eignet sich hervorragend als Rückzugsort, sei es für ältere Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer.

Zweites Schlafzimmer mit eigenem Bad

Ein weiteres Schlafzimmer verwöhnt mit einem eigenen Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Handwaschbecken. Perfekt für Privatsphäre und Komfort, etwa für Kinder oder Gäste.

Küche & Nebenräume

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in die separate Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche. Ein praktischer Abstellraum (Wirtschaftsraum) sorgt für zusätzlichen Stauraum, und über einen eigenen Keller verfügt die Wohnung ebenfalls. Ideal zur Lagerung von Objekten.

Das Masterbedroom

Krönender Abschluss ist das Masterbedroom mit eigenem Badezimmer inkl. WC, Doppelwaschbecken und Dusche. Ein bereits eingebauter Kleiderschrank sorgt zudem für großzügigen Stauraum.

Der Garten: Ihr privater Rückzugsort im Freien

Von der Wohnung aus öffnet sich der Zugang zu einem großzügigen Süd-Ost-Garten, ergänzt durch eine einladende Terrasse zum Sitzen und Verweilen. Ob Frühstück im Freien, Familienfeiern oder entspannte Sommerabende – dieser Außenbereich lädt zu jeder Tageszeit zum Genießen ein.

Zusätzlich:

- **Stellplatz (Carport) auf dem Grundstück** – Platz für bis zu 4 **PKW**
- **Elektrisches Einfahrtstor** für zusätzlichen Komfort und Sicherheit

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten & USt. : € 4.500,--

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter +43 699 194 73 730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.wisionhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap