

3 Zi Gartenwohnung (U3/Kendlerstraße Nähe)



Objektnummer: 26020

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,20 m ²
Nutzfläche:	79,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,20 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.892,84 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.875,31 €
Betriebskosten:	143,24 €
USt.:	17,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







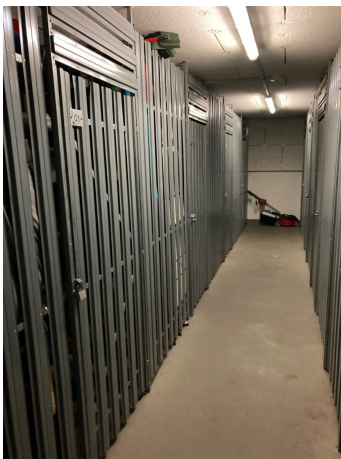


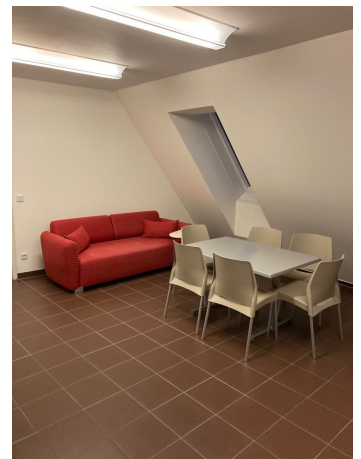




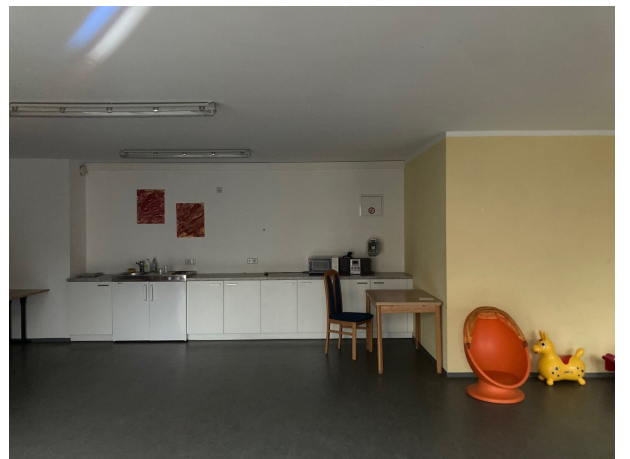






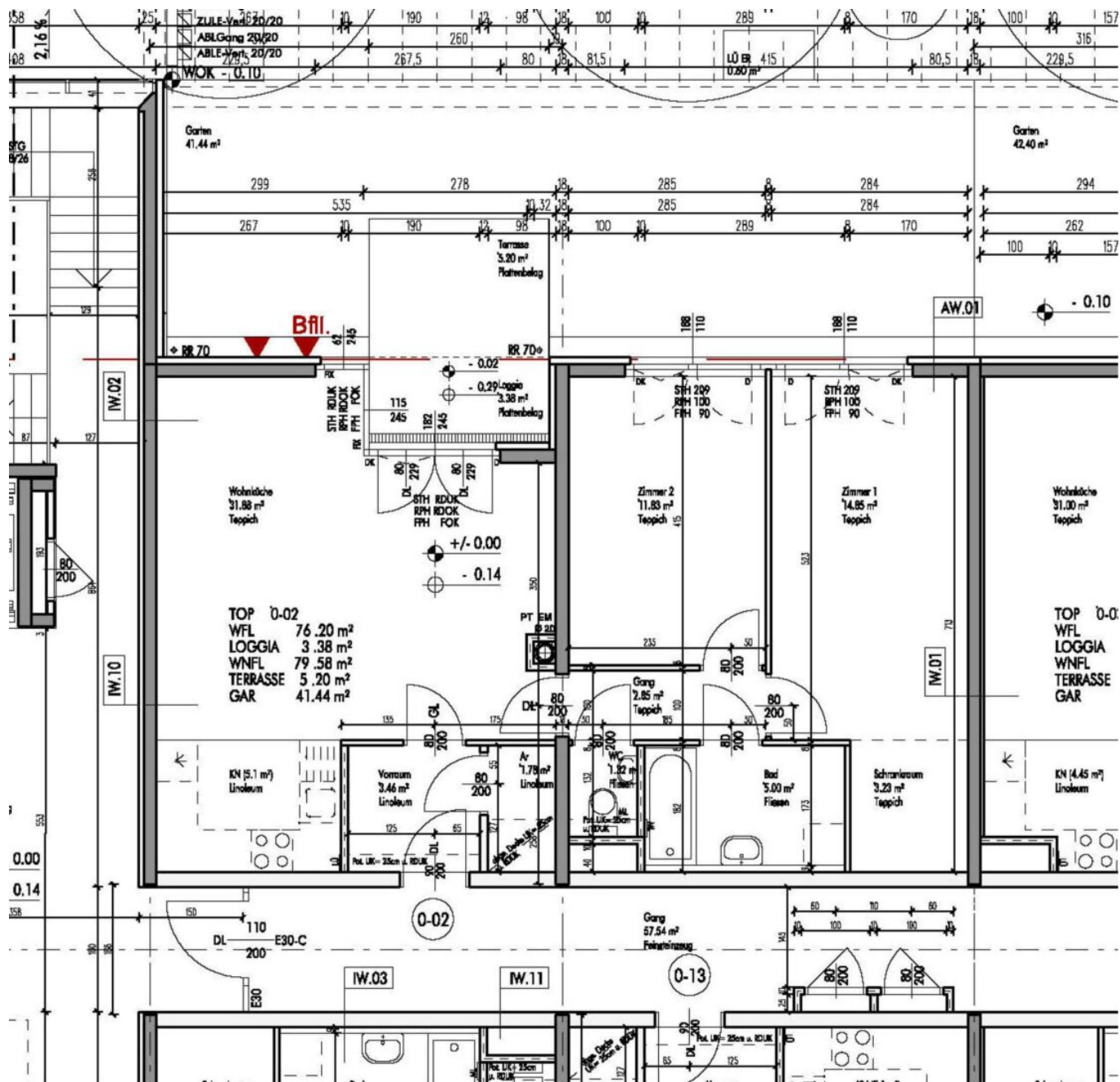












Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Design-Küche und 47 m² Eigengarten in Wohnhaus mit Wellness in Ruhelage – 3 Zimmer (nahe U3 Kendlerstraße)

Diese gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund **80 m²** (inkl. 3,5 m² Loggia) sowie einer **47 m² großen privaten Außenfläche**, bestehend aus ca. **42 m² Eigengarten** und **5 m² Terrasse**. Die südostseitige Ausrichtung sorgt für helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über:

- **großzügiges Wohn-/Esszimmer** mit ca. 32 m² und **offener Design-Küche**
- **zwei Schlafzimmer** (ca. 15 m² mit begehbarem Schrankraum sowie ca. 12 m²)
- Vorzimmer
- praktischer **Abstellraum**
- Badezimmer
- separates WC
- **Loggia** und **Terrasse** mit direktem Zugang zum **Eigengarten**

Über das geräumige Vorzimmer gelangen Sie in den offen gestalteten Wohnbereich. Von hier aus erreichen Sie die Terrasse und den liebevoll angelegten Eigengarten.

Ausstattung

- südostseitige Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen
- Laminatböden in Holzoptik in allen Wohnräumen
- Design-Küche aus lackiertem Holz mit Neff-Geräten (Großraum-Geschirrspüler), Bosch

Induktionsfeld und Kochfeld-Dunstabzugssystem, Villeroy & Boch Spüle und Stein-Arbeitsplatte

- Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschwand, großem Waschtisch mit Unterschrank sowie Anschlüssen und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner
- Beheizung mittels Fernwärme
- Sicherheitstür
- Kellerabteil mit ca. 8 m²

Die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben, unter anderem der Einbauküche, der Möbel im Wohnzimmer und im Badezimmer und der Einbaumöbel des begehbaren Schrankraums und des Vorzimmers bzw. der Stellagen des Abstellraums.

Wohnhausanlage

Die gepflegte Wohnhausanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

- Sauna
- Fitnessraum
- Gemeinschaftsterrasse
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Waschküche

Ein KFZ-Stellplatz kann bei Bedarf um ca. **EUR 65,00 pro Monat** angemietet werden. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Mietkosten

- Hauptmietzins inklusive Betriebskosten: **EUR 1.892,84 pro Monat**

- Heizungs- und Warmwasserakonto: **EUR 115,31 pro Monat**

Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Chlumbergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen und ausgezeichneter Infrastruktur.

Die **U3-Station Kendlerstraße** sowie die **Straßenbahnlinie 10** erreichen Sie in nur etwa **2 bis 3 Gehminuten**. Über den Flötzersteig besteht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Straßennetz.

Familien profitieren von der Nähe zu zahlreichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter die neue AHS Wien West, die Graphische, das Josephinum, mehrere Volks- und Mittelschulen sowie Kindergärten.

Einkaufsmöglichkeiten wie BILLA, SPAR und HOFER befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie Bäckereien, Cafés und beliebte Restaurants.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Steinhofgründe, das Ottakringer Freibad sowie zahlreiche Sporteinrichtungen wie das USI, Fitnessstudios, Fußballplätze und die Racketworld an. Das Klinik Ottakring ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Mario Rauch

Tel.: [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap