

**Bestlage nahe Glanzing! Barrierefreie und sonnige  
2-Zimmer-Stilaltbau-Wohnung mit optionalem  
Garagenplatz**



**Objektnummer: 4103**

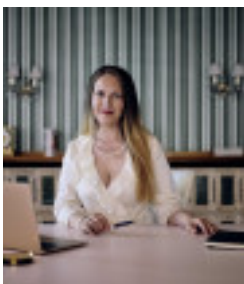
**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1900                        |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert          |
| Alter:                        | Altbau                      |
| Wohnfläche:                   | 70,64 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 70,64 m²                    |
| Zimmer:                       | 2                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 81,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,61               |
| Gesamtmiete                   | 1.186,13 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 850,00 €                    |
| Kaltmiete                     | 1.078,30 €                  |
| Betriebskosten:               | 183,81 €                    |
| USt.:                         | 107,83 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Haslinger**

Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES





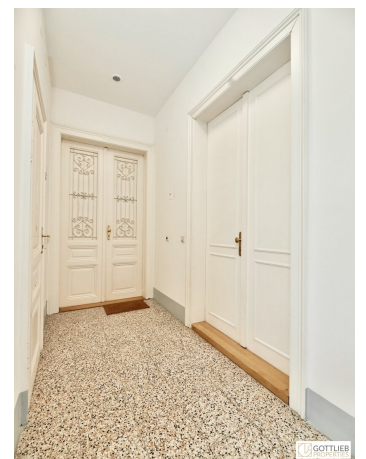
GOTTLIEB  
PROPERTIES

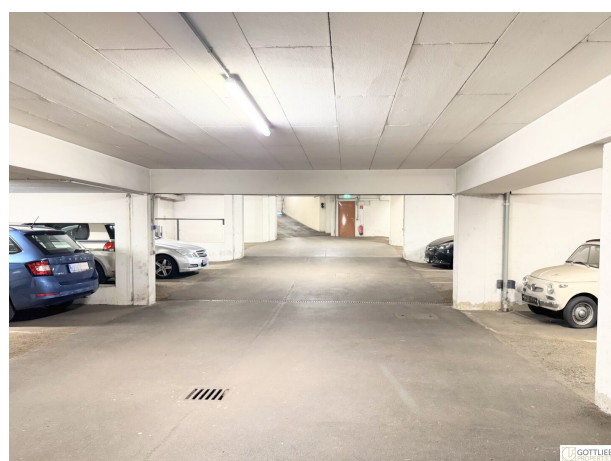


GOTTLIEB  
PROPERTIES



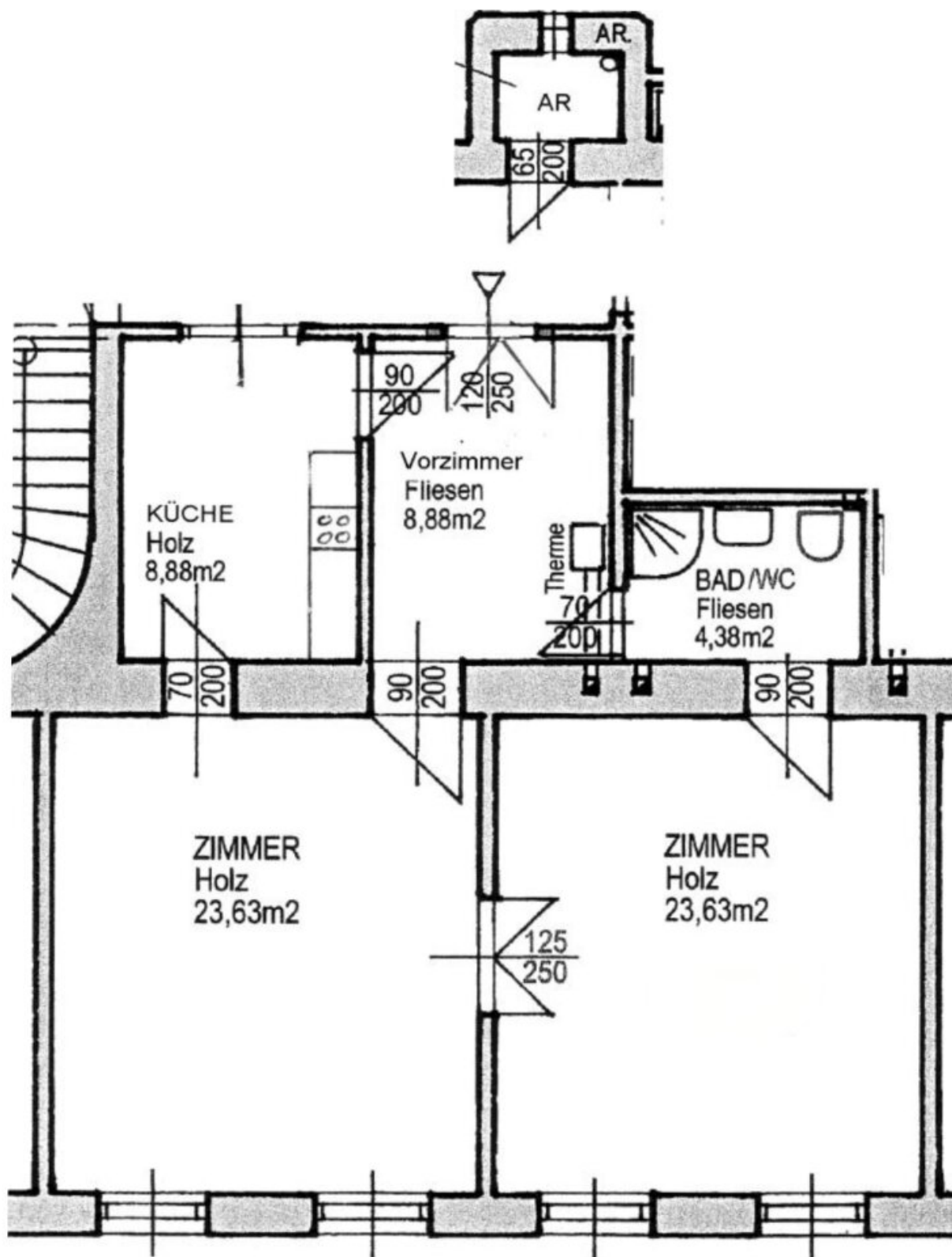
GOTTLIEB  
PROPERTIES











## Objektbeschreibung

Zur sofortigen, befristeten Vermietung gelangt diese helle, barrierefreie 2-Zimmer-Stilalbau-Wohnung in bester Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks unweit der Glanzinggasse.

Diese sehr schön geschnittene Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche beinhaltet ein südseitig ausgerichtetes, geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche, ein ebenso südseitiges Schlafzimmer mit en suite Duschbad mit Toilette sowie ein großzügiges Vorzimmer und einen Abstellraum am Gang. Alle Zimmer sind teilweise zentral vom Vorraum aus getrennt begehbar.

**Ein Garagenplatz kann optional um € 84,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + barrierefrei
- + erste Etage
- + Personenlift
- + ca. 70,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 23,63 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- + ca. 23,63 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 8,88 m<sup>2</sup> Küche
- + ca. 8,88 m<sup>2</sup> Vorraum
- + ca. 4,38 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette
- + ca. 1,00 m<sup>2</sup> Abstellraum am Gang

## Ausstattung

- + Einbauküche komplett mit Gasherd und Elektrobackrohr sowie Kühl-Gefrierkombination der Marke "Siemens"
- + Duschbad, Handwaschbecken, Handtuchwärmer, Spiegel und Toilette
- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + Gasetagenheizung der Marke "Vaillant"
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe in der Anlage**
- + ein Garagenplatz zu einer monatlichen Miete von € 84,00 (inklusive 20% USt.) kann angemietet werden**

## **Verkehrsanbindung**

- + Strassenbahn-Linie 38
- + Bus-Linie 35A
- + S-Bahn-Linie S 45

Eine Busstation der Linie 35A befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Mit der Straßenbahn-Linie 38 erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Innere Stadt.

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt ebenfalls in ca. 15 Minuten.

## **Lage und Infrastruktur**

Der 19. Wiener Gemeindebezirk "Döbling" gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens. In der Krottenbachstrasse und deren Seitengassen finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie den Sonnbergmarkt, Apotheken, Ärzte und viele gemütliche Restaurants und Heurigen. Kindergärten, Volksschulen sowie Gymnasien sind ebenfalls im Nahbereich.

Der Wienerwald ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap