

**Bestlage nahe Glanzing! Perfekt geschnittene
3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon in
Grünruhelage und mit Kahlenbergblick**



Objektnummer: 4101

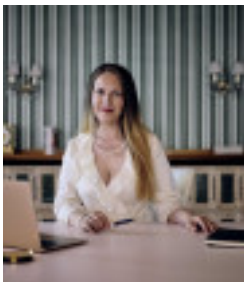
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,36 m²
Nutzfläche:	142,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Gesamtmiete	2.674,11 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.431,01 €
Betriebskosten:	347,01 €
USt.:	243,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



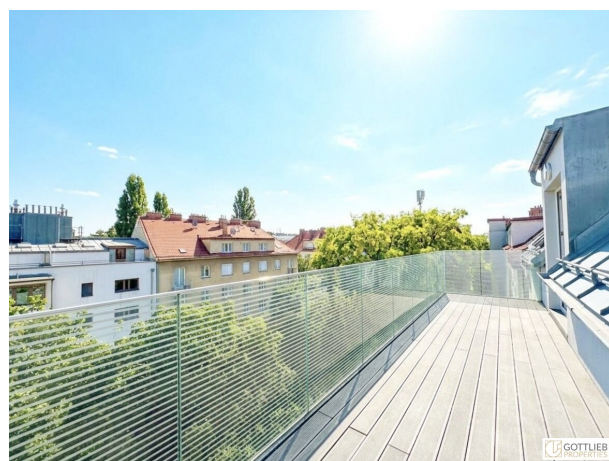
Claudia Haslinger

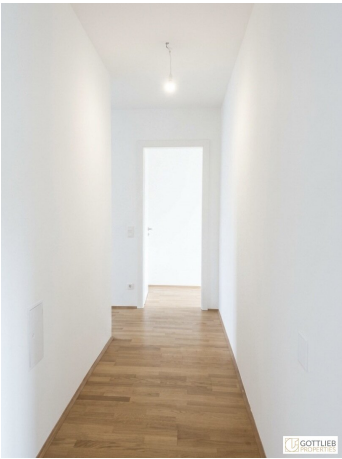
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH



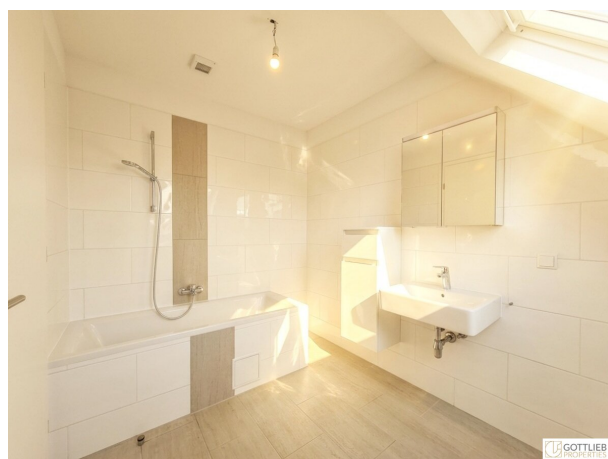
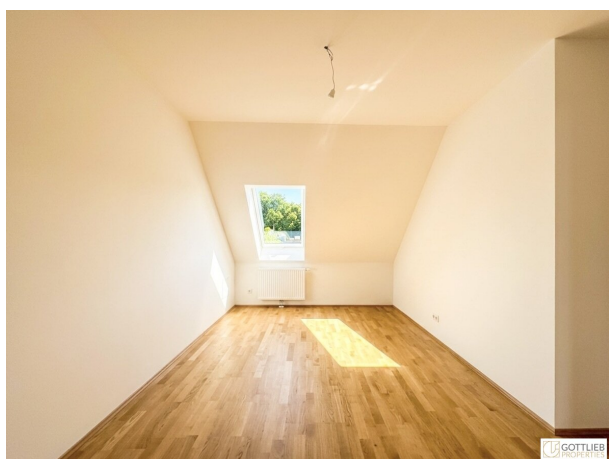


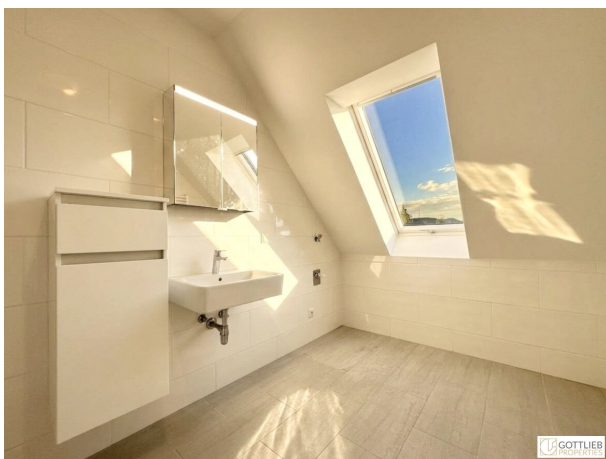


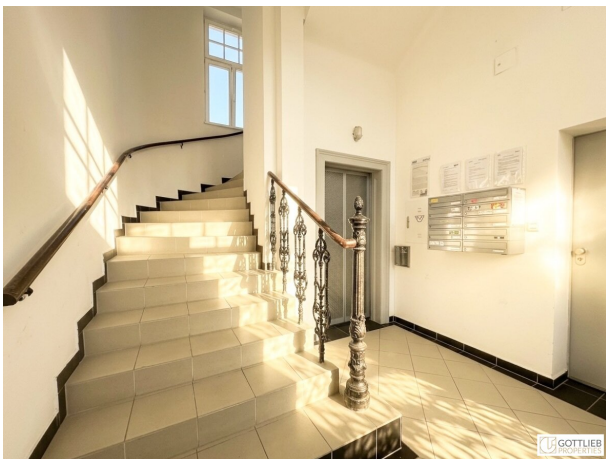




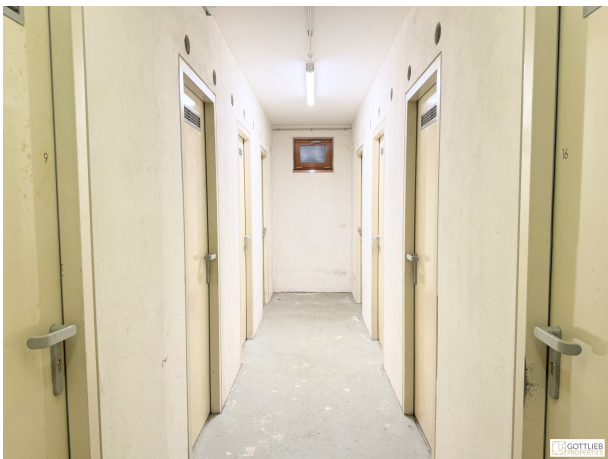




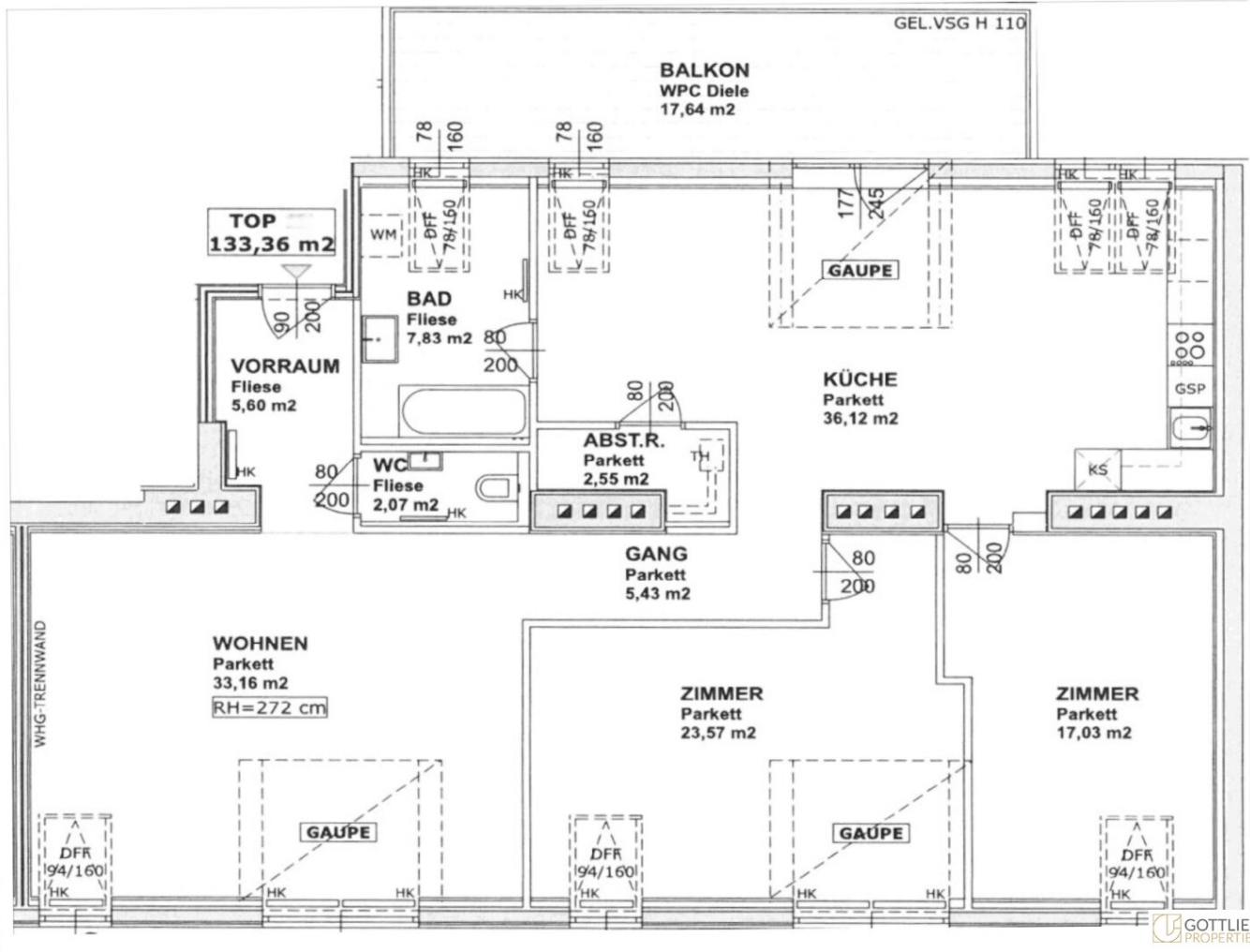












Objektbeschreibung

Zur sofortigen befristeten Vermietung gelangt diese ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks unweit der Glanzinggasse.

Die sehr schön geschnittene Wohnung mit ca. 133 m² Wohnfläche beinhaltet eine geräumige Wohn-Küche, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslicht-Wannenbad, eine separate Toilette, einen Abstellraum, ein Vorzimmer und einen Flur. Ein großzügiger Balkon mit Grünblick und Fernblick zum Kahlenberg ergänzt das exklusive Angebot und bietet behaglichen Wohnkomfort. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Klimageräten ausgestattet.

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

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ absolute Grünruhelage

+ Dachgeschoss

+ ca. 133,36 m² Wohnfläche

+ ca. 17,64 m² Balkon

+ Wohnzimmer

+ Wohnküche

+ zwei Schlafzimmer

+ Tageslicht-Wannenbad

+ separate Toilette

+ Abstellraum

+ Vorraum

+ Flur

Ausstattung

- + Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Tageslicht-Einbauküche komplett mit Geräten der Marke "Siemens"
- + Tageslicht-Wannenbad mit Waschbecken, Spiegel-Oberschrank, Handtuchwärmer und Waschmaschinen-Anschluss
- + separate Toilette
- + Gasetagenheizung der Marke "Baxi" mit Warmwasser-Speicher
- + **Klimageräte in Wohn- und Schlafräumen der Marke "Toshiba"**
- + **teilweise innenliegender Sonnenschutz**
- + Wasseranschluss und Beleuchtung am Balkon
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + **Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe in der Anlage**
- + **ein Garagenplatz kann optional um € 84,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden**

Verkehrsanbindung

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

Innerhalb einiger Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn-Linie 38, mit der Sie in ca. 20 Minuten die Innere Stadt erreichen. Eine Busstation der Linie 35A befindet sich ebenfalls nahe der Wohnung.

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