TRAUMHAFTE 5 ZIMMER WOHNUNG IM COTTAGE VIERTEL MIT GARTEN + STELLPLATZ



Objektnummer: 7320/578

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	3.990,00 €
Kaltmiete (netto)	3.108,32 €
Kaltmiete	3.627,27 €
Betriebskosten:	518,95 €
USt.:	362,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

















































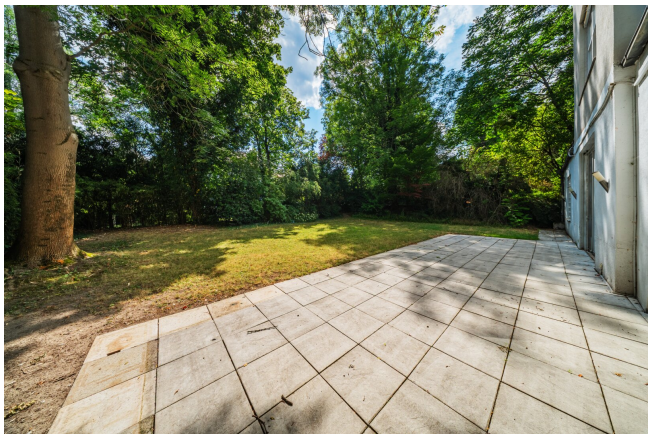
















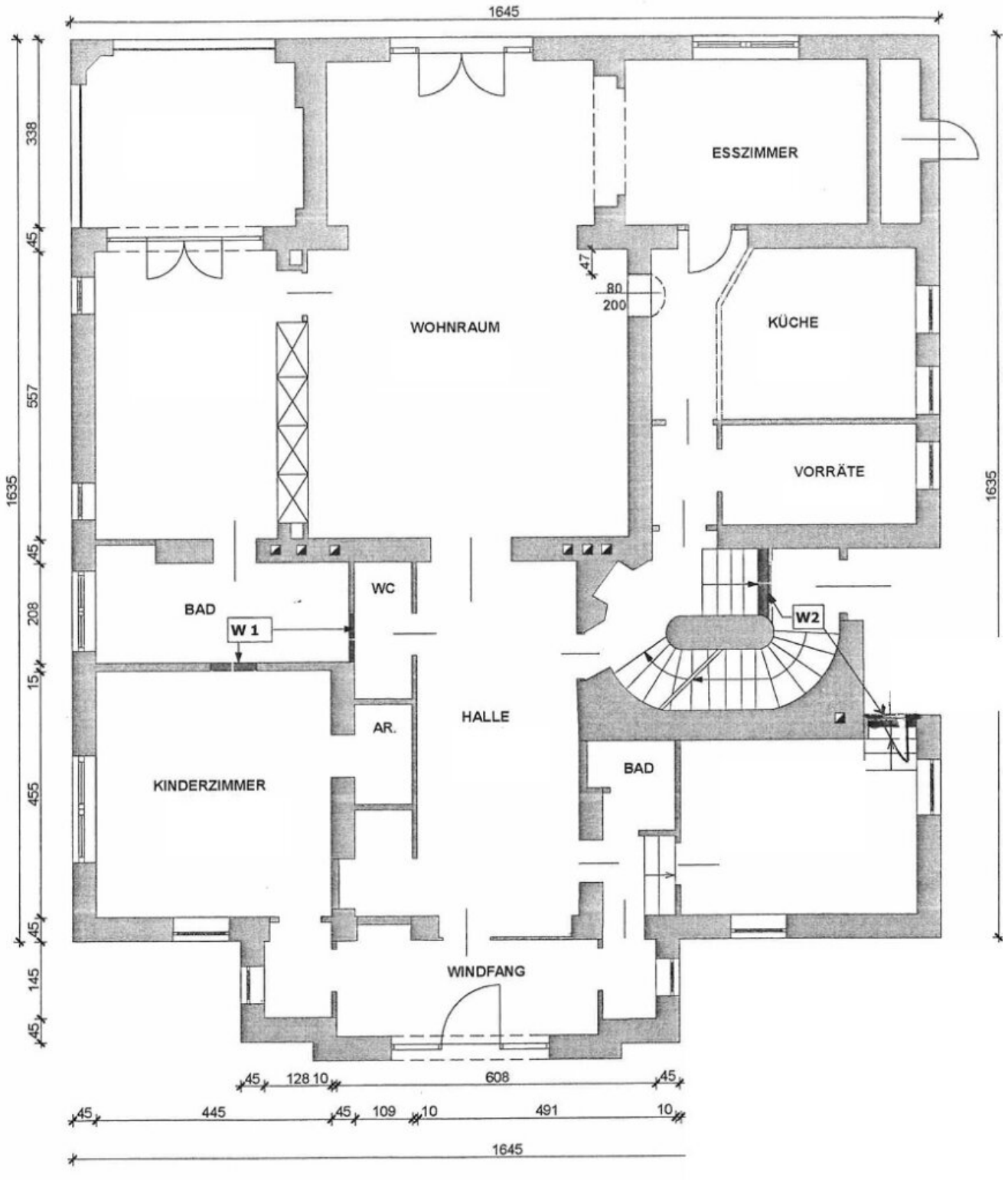









Vaillant


1645
338
45
557
45
208
15
455
45
145
45
1635
ESSZIMMER
47
80
200
WOHNRAUM
KÜCHE
VORRÄTE
1635
WC
BAD
W 1
W2
AR.
HALLE
KINDERZIMMER
BAD
WINDFANG
45
128
10
608
45
45
445
45
109
10
491
10
1645

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. : € 3.990,--

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

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

Weitere Objekte finden Sie unter: www.wisionhome.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 <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