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



Objektnummer: 4197

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

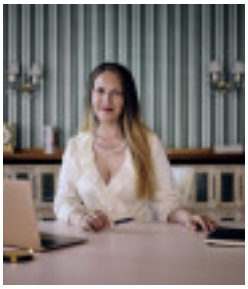
Zahlen, Daten, Fakten

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

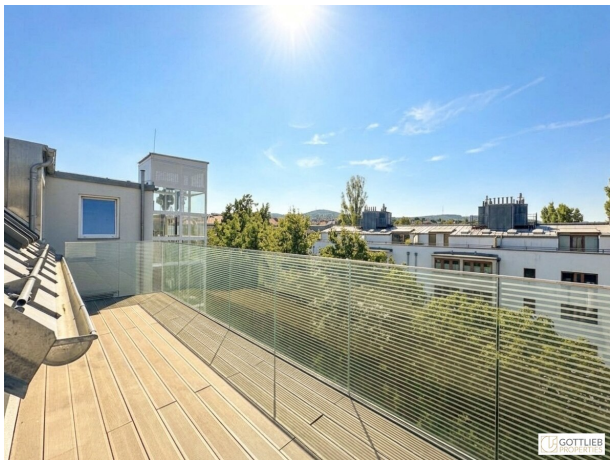


















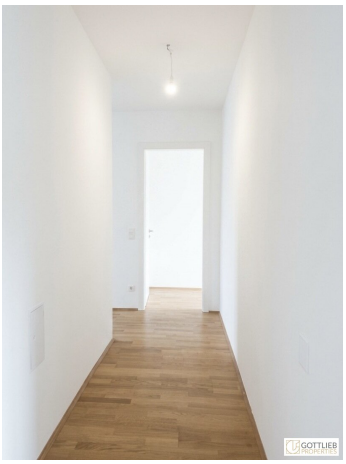










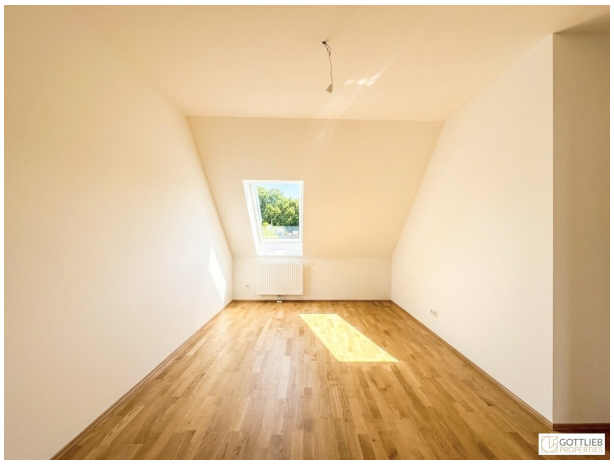






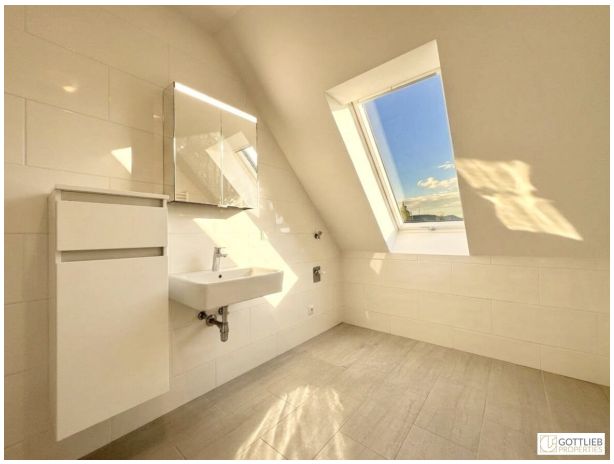




























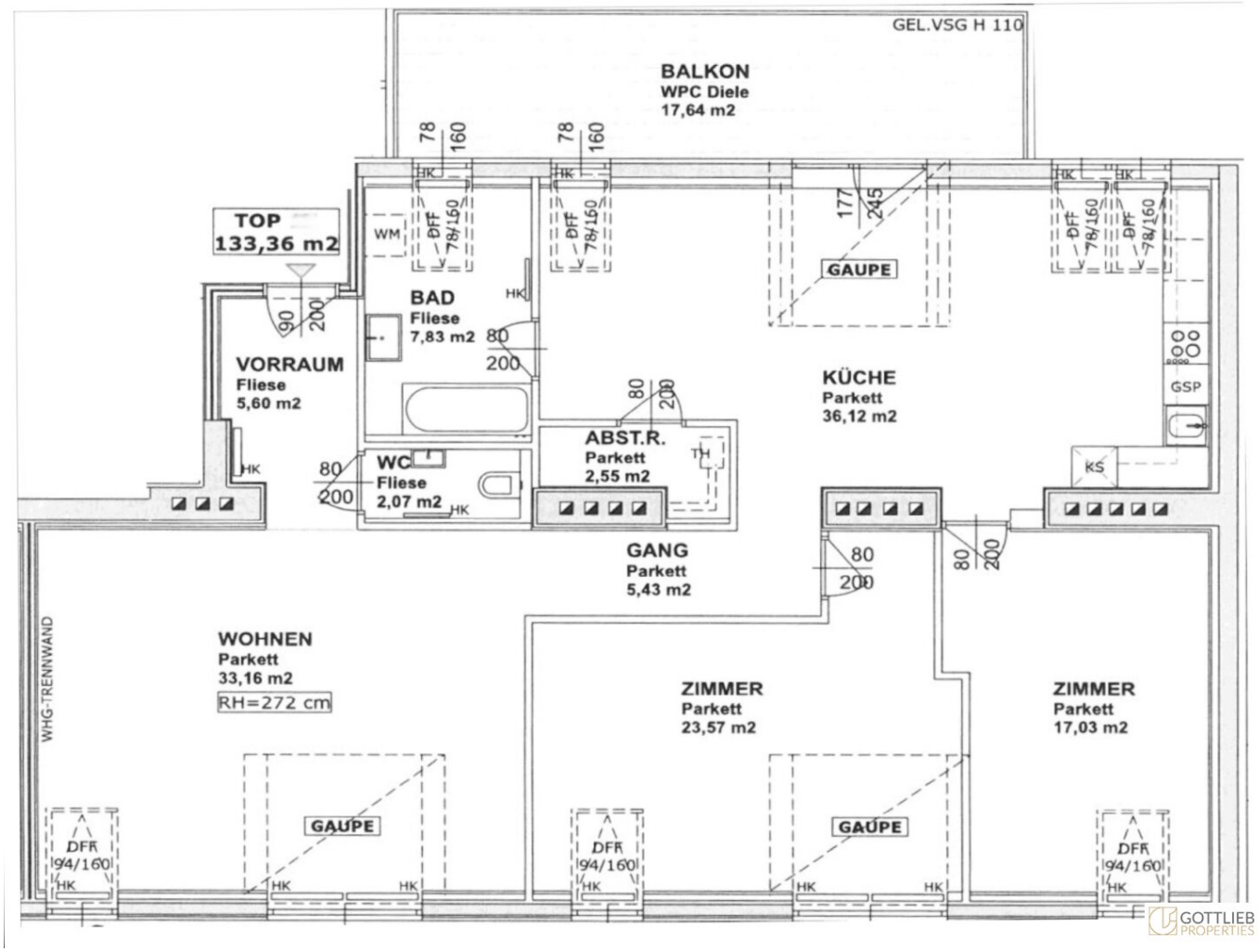











GEL.VSG H 110
BALKON
WPC Diele
17,64 m2
TOP
133,36 m2
VORRAUM
Fliese
5,60 m2
BAD
Fliese
7,83 m2
WC
Fliese
2,07 m2
ABST.R.
Parkett
2,55 m2
GANG
Parkett
5,43 m2
KÜCHE
Parkett
36,12 m2
GSP
KS
WOHNEN
Parkett
33,16 m2
RH=272 cm
WHG-TRENNWAND
ZIMMER
Parkett
23,57 m2
ZIMMER
Parkett
17,03 m2
GAUPE
GAUPE
GAUPE
DFF 94/160
DFF 78/160
WM
HK
TH
80
200
90
78
160
177
245

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