SCHÖNE DG-MAISONETTE + 2 BALKONE MIT BLICK AM KAHLENBERG



Objektnummer: 1693/296

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	1.292,99 €
Kaltmiete (netto)	914,49 €
Kaltmiete	1.175,44 €
Betriebskosten:	249,29 €
USt.:	117,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich











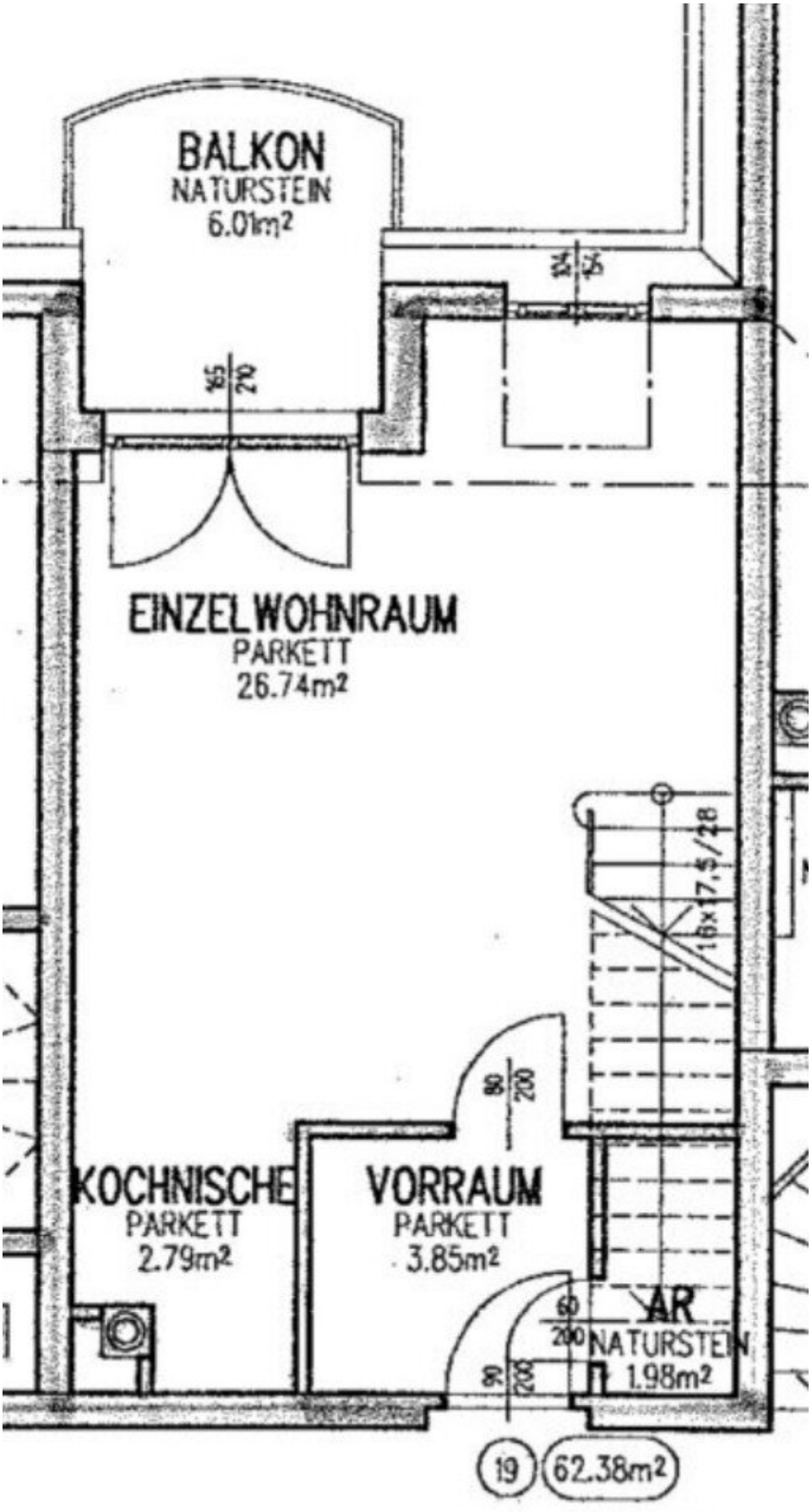


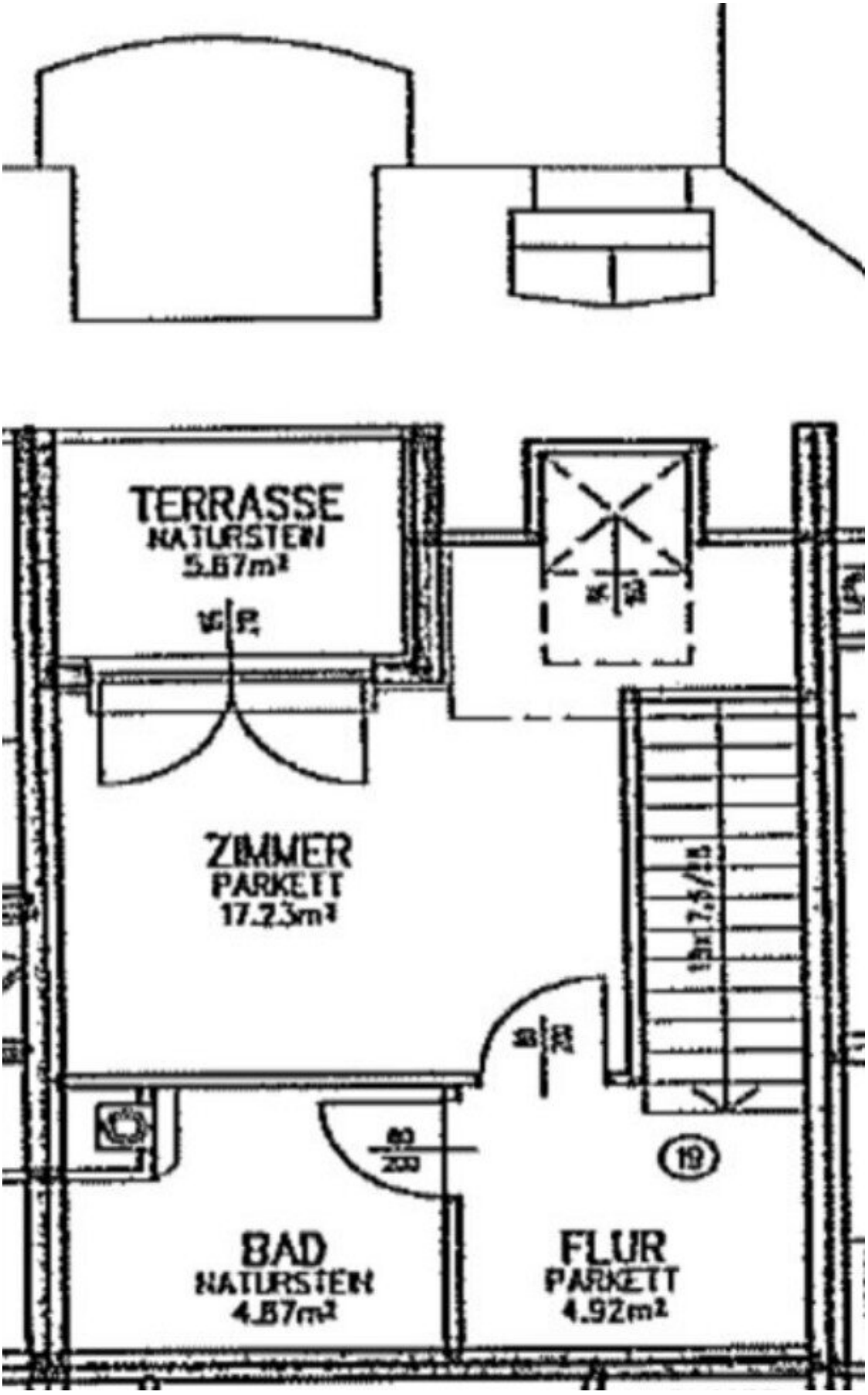









BALKON
NATURSTEIN
6.01m²
EINZELWOHNRAUM
PARKETT
26.74m²
KOCHNISCHE
PARKETT
2.79m²
VORRAUM
PARKETT
3.85m²
AR
NATURSTEIN
1.98m²
16x17.5/28
19
62.38m²


TERRASSE
NATURSTEIN
5.87m²
ZIMMER
PARKETT
17.23m²
BAD
NATURSTEIN
4.87m²
FLUR
PARKETT
4.92m²

Objektbeschreibung

Diese **schöne DG-Maisonette** liegt im **Dachgeschoß (mit Lift)** eines **sehr gepflegten Wohnhausanlage** aus den **90er Jahren** Die Wohnung besticht durch die **durchdachte Raumaufteilung**, die **2x Balkone** sowie den direkten **Blick auf den Kahlenberg** und die **Weinberge**. In Fußweite fahren die **Straßenbahnlinie 38** sowie die *Autobuslinie 38A*.

Das Wohnung erstreckt sich auf 2 Ebenen mit ca. 62m² + 2 Balkone (gesamt ca. 12m²) und gliedert sich wie folgt:

Untergeschoß:

- Vorzimmer
- Abstellraum mit Safe
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Kochnische
- Balkon (ca. 6m²)

Obergeschoß:

- Vorzimmer mit Einbauschrank
- Bad mit Wanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 6m²)

Die Ausstattung des Büros lässt auch keine Wünsche offen:

- Echtholzparkett
- Klimagerät im Wohn- und Schlafzimmer
- moderne Küche mit WM-Anschluss
- Safe im Abstellraum
- Kleiderschrank nach Maß
- moderne doppelverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad
- VIdeo-Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- eigenes trockenes Kellerabteil
- allgemeiner Waschraum mit Waschmaschine + Trockner
- Fahrradabstellraum
- ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich angemietet werden

Die Wohnung wird auf **5 Jahre** vermietet.

Kosten:

- Monatlich Miete inkl. BK, Lift-BK und USt.: **EUR 1.292,99**
- Akonto Warmwasser inkl. USt.: **EUR 36,37**
- Akonto Heizung inkl. USt.: **EUR 60,64**
- **GESAMT: EUR 1.390,-**
- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zum Bildmaterial:

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap