

## **SIEVERING - TERRASSENAPARTMENT IN DREIPARTEIENHAUS**



**Objektnummer: 2698**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Gesamtmiete</b>	2.700,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.454,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.454,55 €
<b>USt.:</b>	245,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























## Objektbeschreibung

**Sonnendurchflutete 135m<sup>2</sup> Wohnfläche plus herrliche 44m<sup>2</sup> gartenseitige Südwestterrasse**

**( Vorzimmer, großes Wohnesszimmer, große Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Südterrasse ,1 Badezimmer, 2 WC, Abstellraum, Speis, PKW - Stellplatz & großes Kellerabteil )**

--- 1.Stock ohne Lift ---

--- zentral begehbar ---

**Bezugsdatum: sofort**

Vom Vorzimmer gelangt man in das sonnige 65m<sup>2</sup> Wohnesszimmer mit moderner offener Küche und schönem Kachelofen der beidseitig sowohl zum Essbereich als auch Wohnbereich ausgerichtet ist. Der Wohn- und der Essbereich sind durch eine schöne Glasflügeltüre verbunden. Anschließend befindet sich die sonnige, gartenseitige 44m<sup>2</sup> Südwestterrasse. Die Küche ist mit Ceranfeld, Dunstabzug, elektrisches Backrohr, Geschirrspüler, Kühl - Gefrierkombi und einer Speis versehen. Die 3 Schlafzimmer sind zentralbegehbar und hell sowie ruhig. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, Wanne, Glasdusche, Doppelwaschtisch mit Unterschrank & Schrank, Waschmaschinenanschluss, fliesenbündigem Spiegel mit Beleuchtung und elektrischer Entlüftung versehen. Des Weiteren gibt es einen Abstellraum und 2 WCs .

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil und ein PKW-Stellplatz mit E-Ladestation** zugeordnet.

### **[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)**

**Infrastruktur:** Es gibt eine gute Anbindung mit dem Bus 39A und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs an der Sieveringer Kreuzung. In der Umgebung sind zahlreiche Lokale, Restaurants, Heurigen sowie schöne Spazier- und Wanderwege vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Volksschule, öffentliche Gymnasien ( Krottenbachstraße & Billrothstraße ) sowie renommierte Privatschulen ( AIS & Neuland Schule ). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden

Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap