

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT EIGENGARTEN UND GARTENTERRASSE



Objektnummer: 2144

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	250,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,09
Gesamtmiete	2.420,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	220,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

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

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







STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



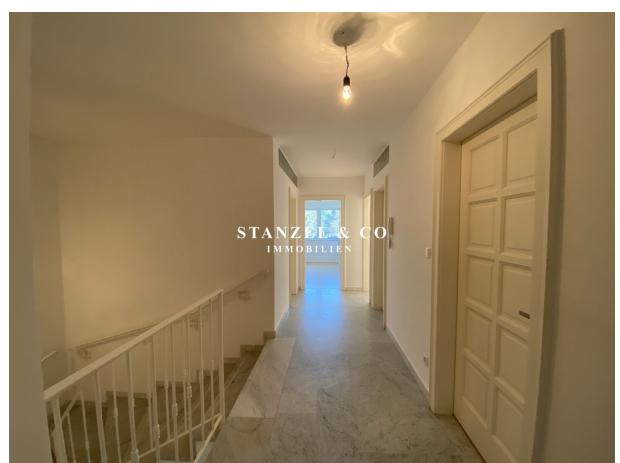




STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN

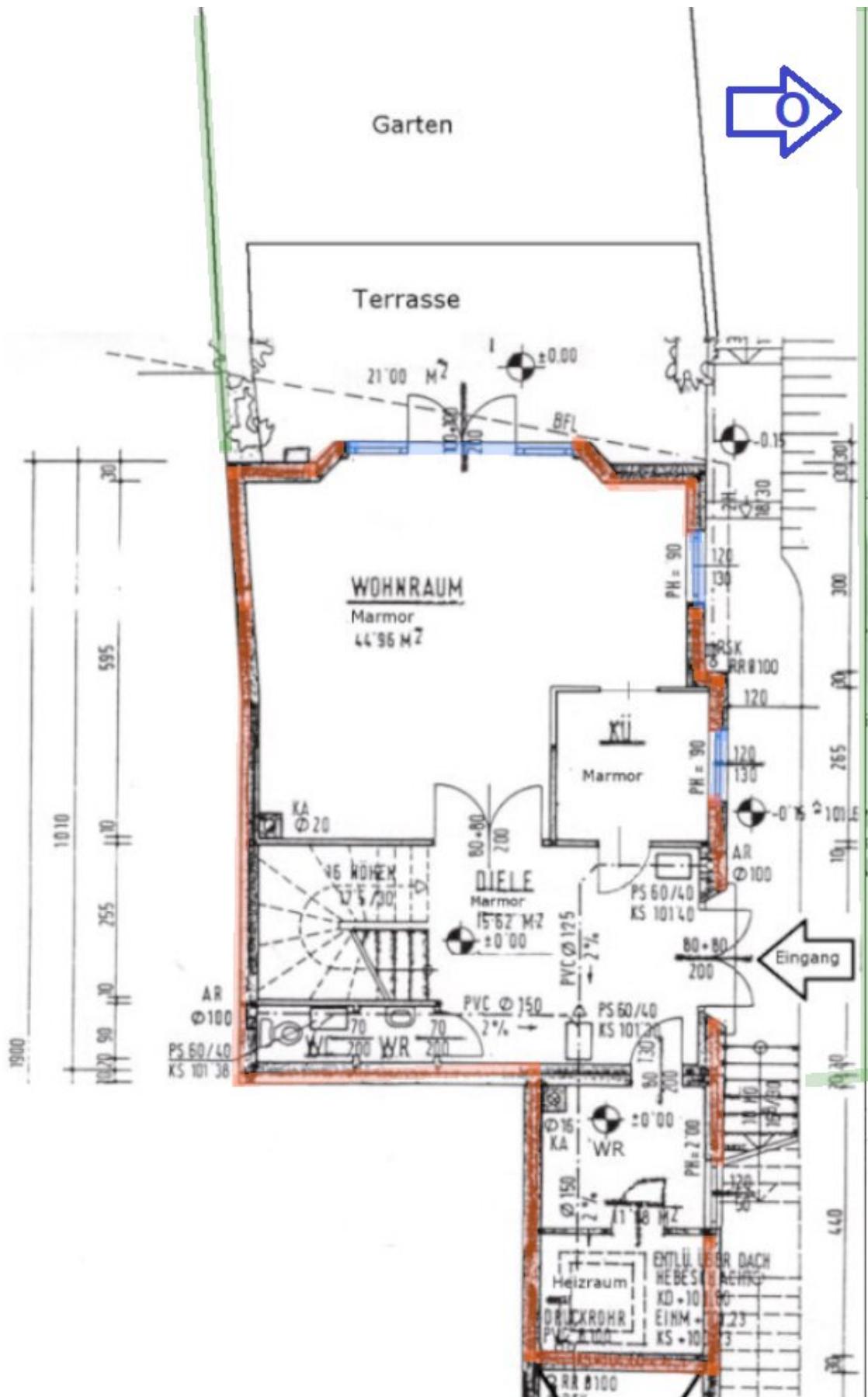


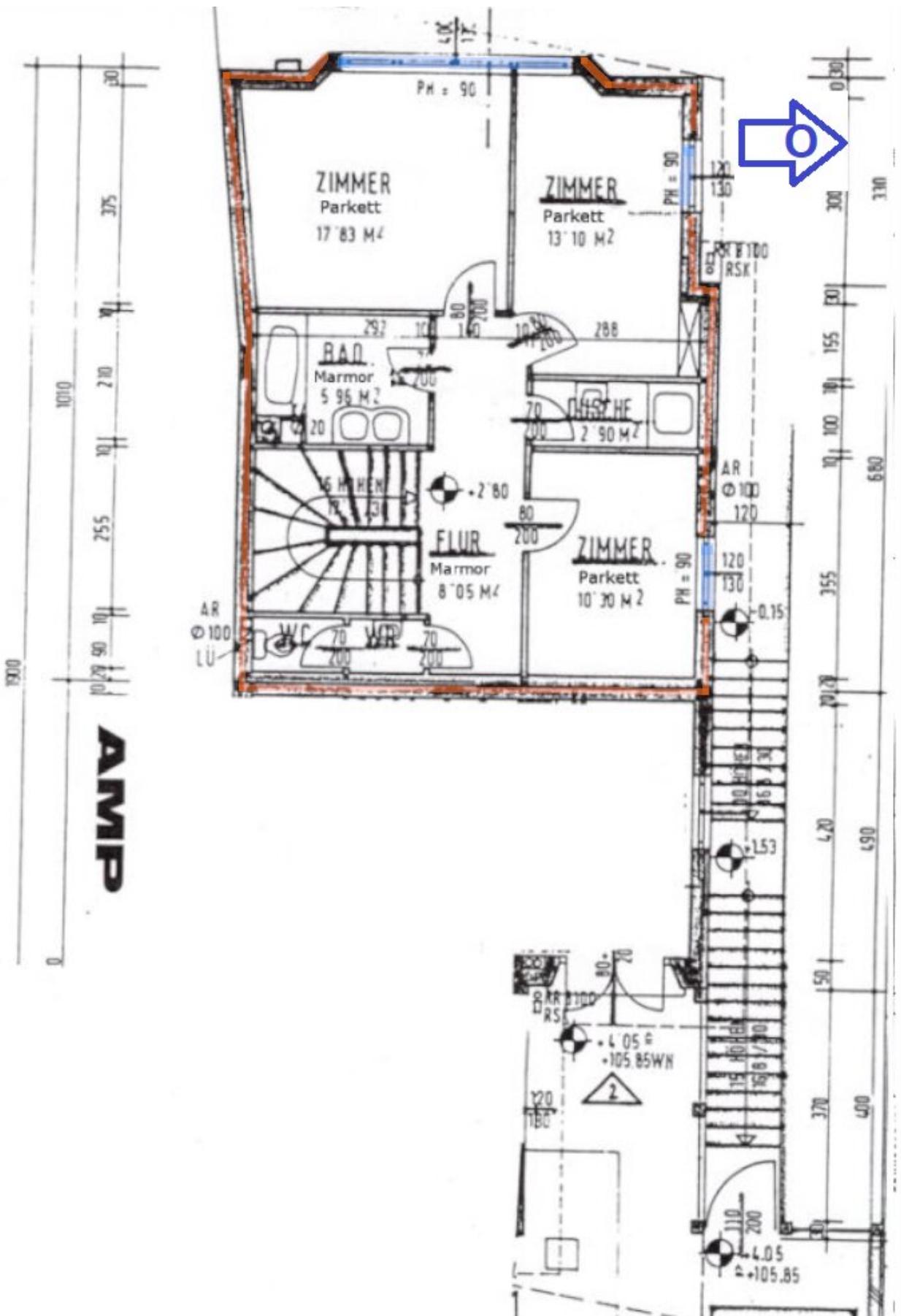












AMP

Objektbeschreibung

Diese helle Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von 130m², eine 21m² Gartenterrasse und einen 250m² großen Garten (Hanglage).

(BJ 1986)

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außenstiege.

(Vorzimmer, großes Wohnesszimmer + offene Küche, offener Kamin, große Terrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 3 WC, Haustechnikraum, Wirtschaftsraum, Abstellraum, Garten)

Bezugsdatum: sofort

EG: Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in das 45m² große Wohnesszimmer mit angrenzender offener Küche & offenem Kamin. Die Küche mit Fenster, verfügt über ein Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank + Gefrierfach. Von der Küche gibt es eine Durchreiche zum Wohnesszimmer, dieses hat einen Ausgang auf die schöne 21m² Gartenterrasse mit anschließendem Garten. Weiters sind ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, Spiegel + Beleuchtung und elektrischer Entlüftung sowie ein Abstellraum vorhanden. Außerdem gibt es einen Heizraum mit Fenster und einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (Waschtrockner - Kombigerät & Gefrierschrank werden zur Verfügung gestellt) und Fenster.

OG: Hier befinden sich die 3 Schlafzimmer (18m², 13m² und 10m² groß) mit schönem Grünblick, die vom zentralen Vorzimmer aus erreichbar sind. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, Waschtisch, Spiegel + Beleuchtung, WC und einem Bidet ausgestattet. Im kleineren Badezimmer befinden sich eine Dusche, Waschbecken, Spiegel + Beleuchtung. Außerdem ist ein separates WC mit Handwaschbecken, Spiegel + Beleuchtung und elektrischer Entlüftung vorhanden.

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

Mietdauer 5 - 10 Jahre

Infrastruktur: Wienerwaldnähe - mit schönen Wanderwegen und Mountainbiketouren. Im nahen Umfeld gibt es einen Spar, eine Erste Bank Filiale, einen Bipa, einen Blumenladen und einen Friseur. In wenigen Minuten ist sowohl ein Merkur als auch ein Hofer auf der Krottenbachstraße erreichbar. Auf der Krottenbachstraße gibt es auch eine Apotheke, eine Post und einen Billa. Mit der Buslinie 35a gelangt man zur U-Bahn-Station Spittelau (U4 & U6) und auch der N35 ist in wenigen Minuten erreichbar und es gibt eine sehr gute Anbindung zur A1 - Westautobahn (Wien Auhof). 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap