Traumhafte Gartenwohnung in Grünruhelage+++ aufwendig saniert +++ Swimmingpool +++ Sauna



Objektnummer: 334

Eine Immobilie von Avium Real

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuwaldegger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Gesamtmiete	1.645,74 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.359,70 €
Betriebskosten:	159,70 €
Heizkosten:	128,52 €
USt.:	157,52 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Rene Fünder

Avium Real GmbH
Larochegasse 13
1130 Wien

H +43 680 13 31 435





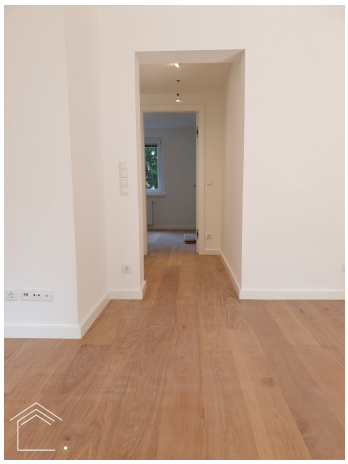






































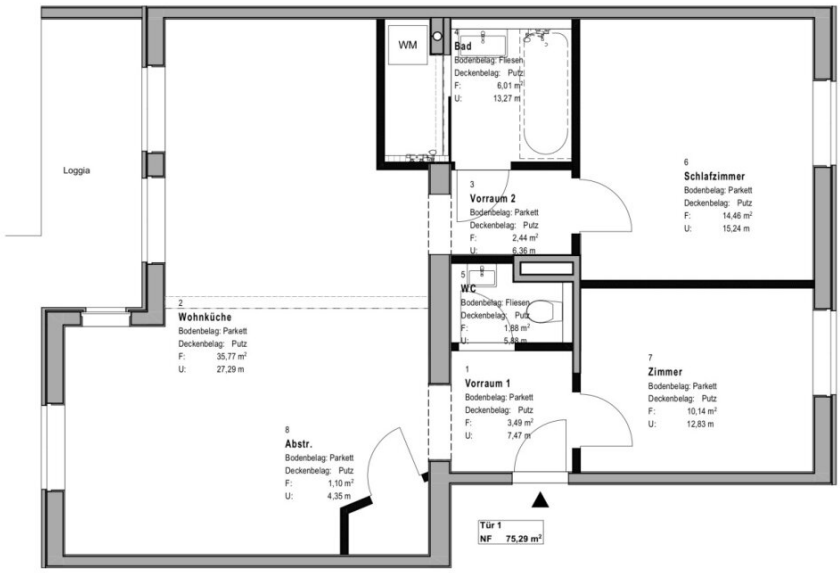











Loggia
WM
4
Bad
Bodenbelag: Fliesen
Deckenbelag: Putz
F: 6,01 m²
U: 13,27 m
3
Vorraum 2
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 2,44 m²
U: 6,36 m
6
Schlafzimmer
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 14,46 m²
U: 15,24 m
5
WC
Bodenbelag: Fliesen
Deckenbelag: Putz
F: 1,88 m²
U: 5,88 m
2
Wohnküche
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 35,77 m²
U: 27,29 m
1
Vorraum 1
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 3,49 m²
U: 7,47 m
7
Zimmer
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 10,14 m²
U: 12,83 m
8
Abstr.
Bodenbelag: Parkett
Deckenbelag: Putz
F: 1,10 m²
U: 4,35 m
Tür 1
NF 75,29 m²

Objektbeschreibung

Eine sehr helle, sanierte 3 Zimmerwohnung mit **ausgezeichnetem Grundriss** gelangt zur befristeten Vermietung.

Aufteilung der Wohnung:

Über das geflieste Vorzimmer gelangt man in das **großzügige, helle Wohnzimmer mit offener, komplett möblierter Küche**. Ein Schlafzimmer und die separate Toilette sind ebenfalls direkt vom Vorzimmer zu begehen. Ein weiteres Schlafzimmer und das geräumige Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss betritt man über einen Flur vom Wohnraum aus. Ein Abstellraum komplettiert den durchdachten Schnitt dieser charmanten Gartenwohnung.

Vom offenen Wohnbereich gelangt man auf die süd-westseitige Terrasse und den ca. 35 m² großen Eigengarten, welcher von einer Hecke begrenzt wird. Nach den Wintermonaten benötigt der Garten etwas Pflege und Liebe, kann dadurch jedoch zur Wohlfühloase werden.

Auf der Anlage befindet sich ein **Gemeinschaftspool** zur Mitbenutzung. Weiters verfügt die Anlage über eine **gemeinschaftliche Sauna samt Dusche und Tauchbecken**. Eine Waschküche und ein Trockenraum runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und kann, je nach erforderlichen Kleinreparaturen durch den Eigentümer, ab 01. Dezember 2026 angemietet werden.

In der Gesamtmiete sind bereits die Akontozahlungen für Heizung und Warmwasser inkludiert.

Ausstattung:

Die Wohnräume sind mit Echtholz-Parkett ausgelegt, Vorraum und Sanitärräume sind verfliest

Küche: komplett ausgestattete Küche samt Kochinsel und Markengeräten der Firmen Bosch und Constructa

Badezimmer: Wanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss

Tiefgarage: Ein Stellplatz kann, je nach Verfügbarkeit, zusätzlich angemietet werden

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre.

Die Lage des Hauses ist ausgezeichnet: diverse Naherholungsgebiete und Sporteinrichtungen (Schafbergwiese, Schwarzenbergpark, Marswiese, Michaelerwald, Hanslteich, Parapluieteich) liegen vor der Haustüre. Geschäfte des täglichen Lebens, öffentliche Verkehrsmittel, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie Kinderbetreuungsstätten sind in unmittelbarer Nähe.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Mag. René Fünder unter r.fuender@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

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 <1.250m
Apotheke <750m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <2.750m
Bank <2.750m
Post <750m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap