

# **SONNIGES HAUS AM HEUBERG MIT SÜDWESTGARTEN & TRAUMBLICK**



**Objektnummer: 2785**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

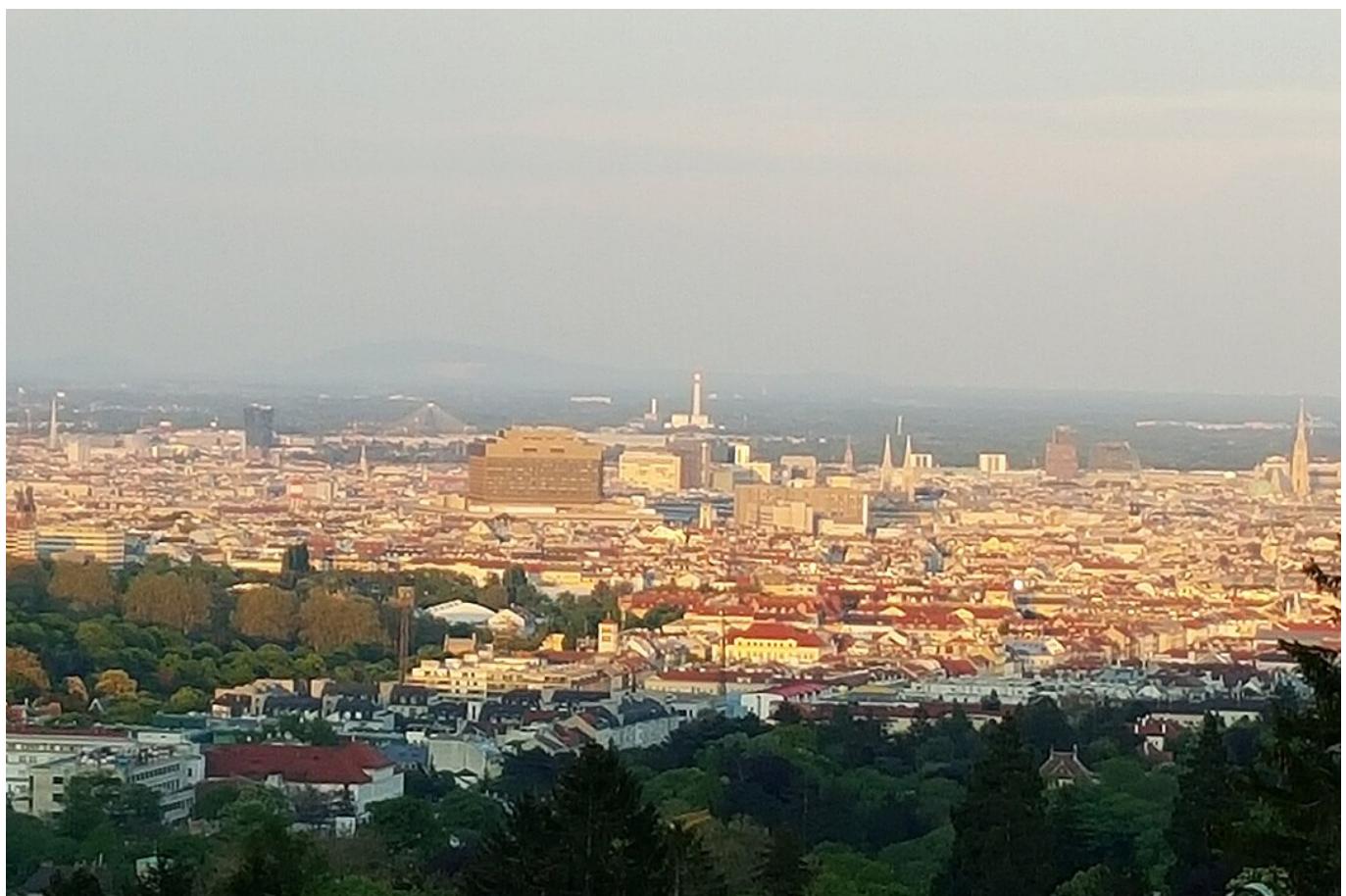
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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

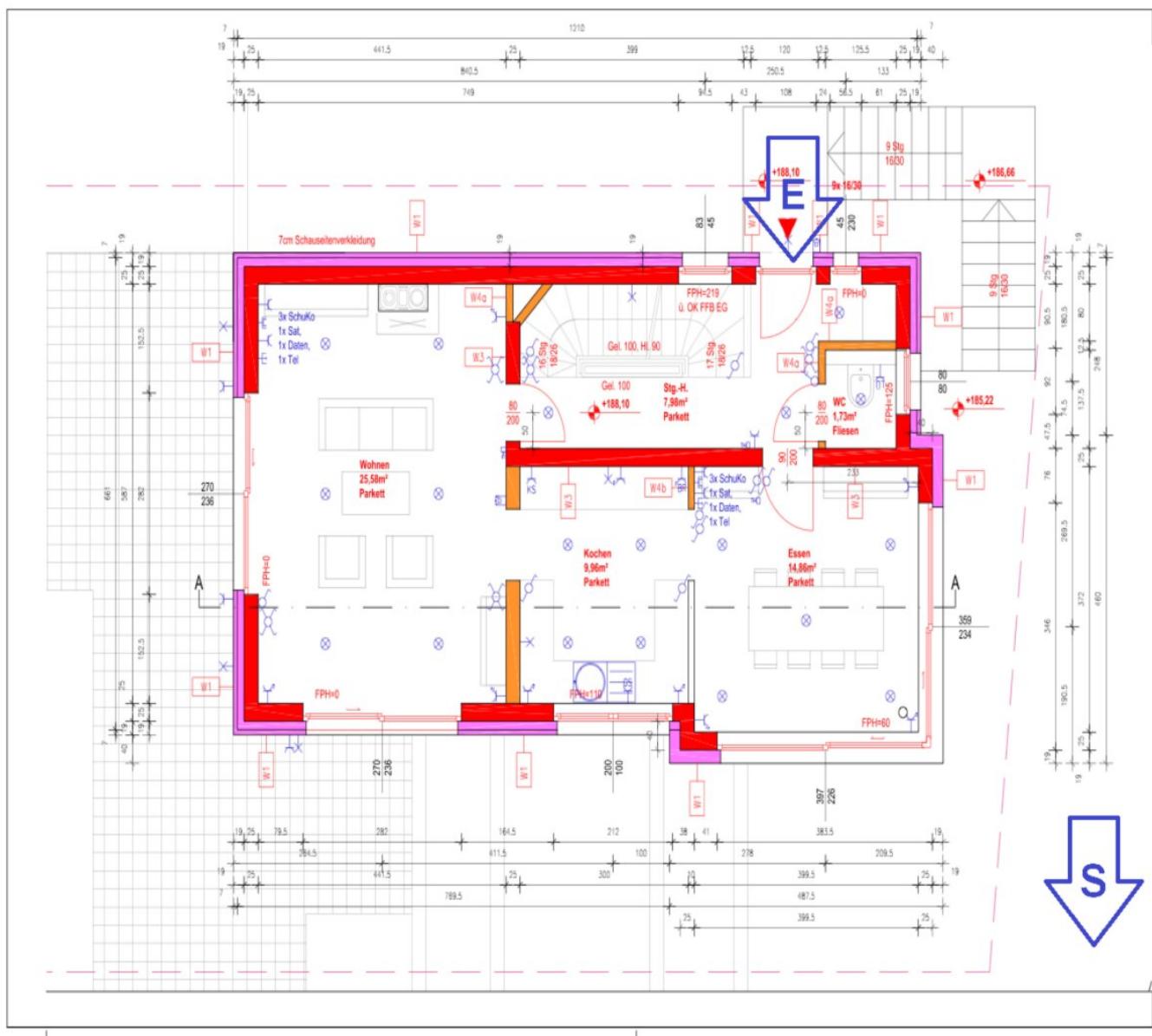


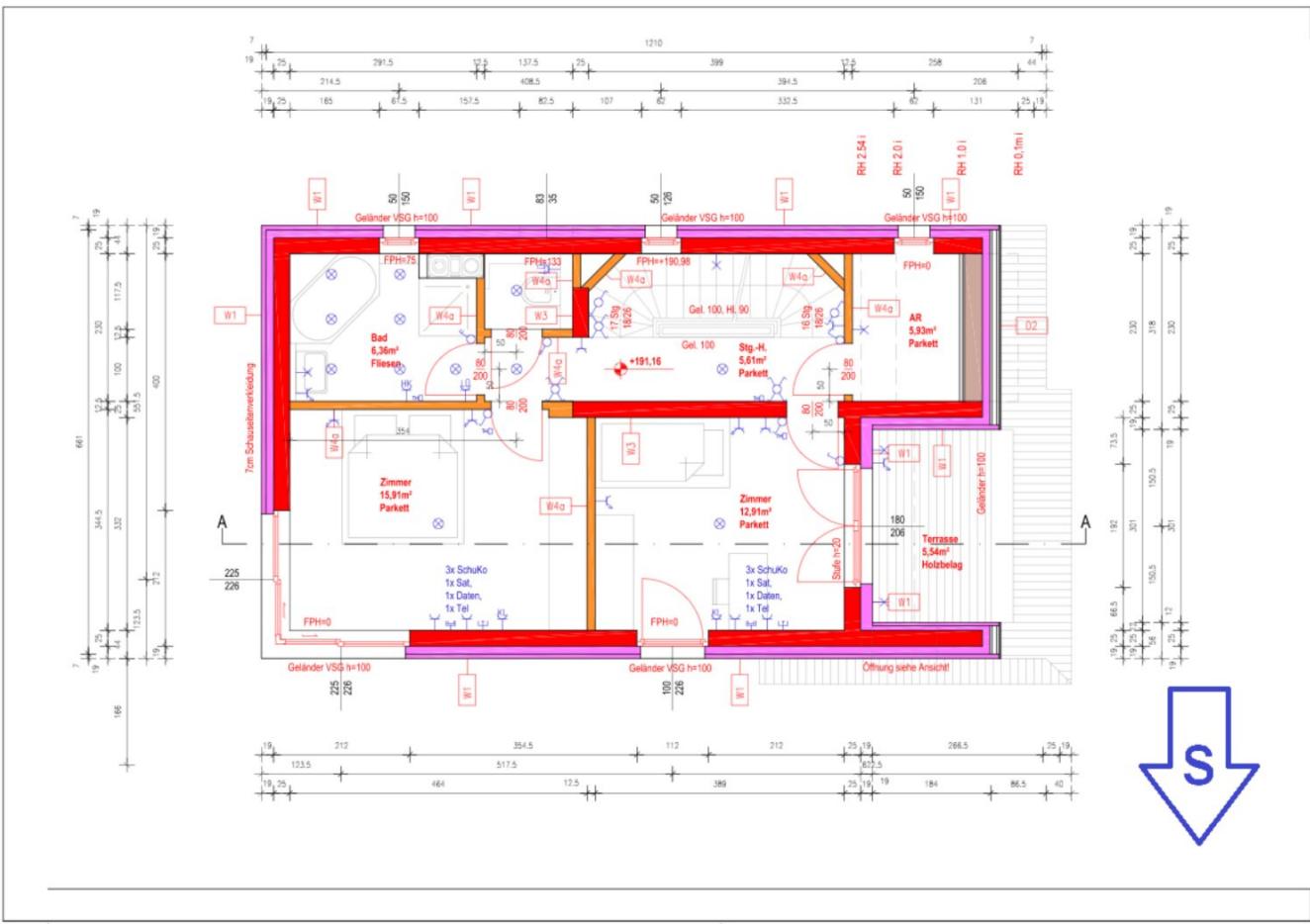


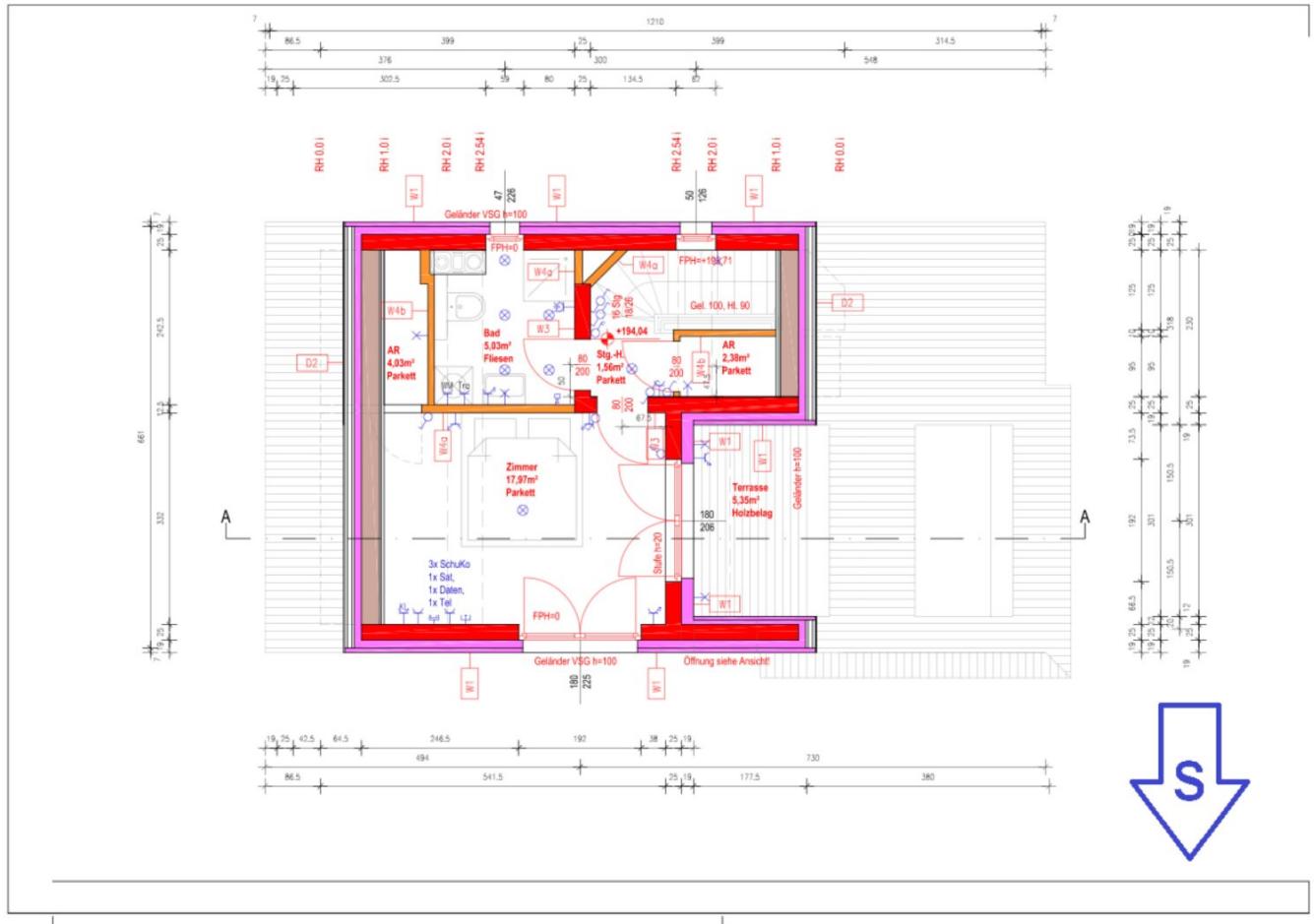


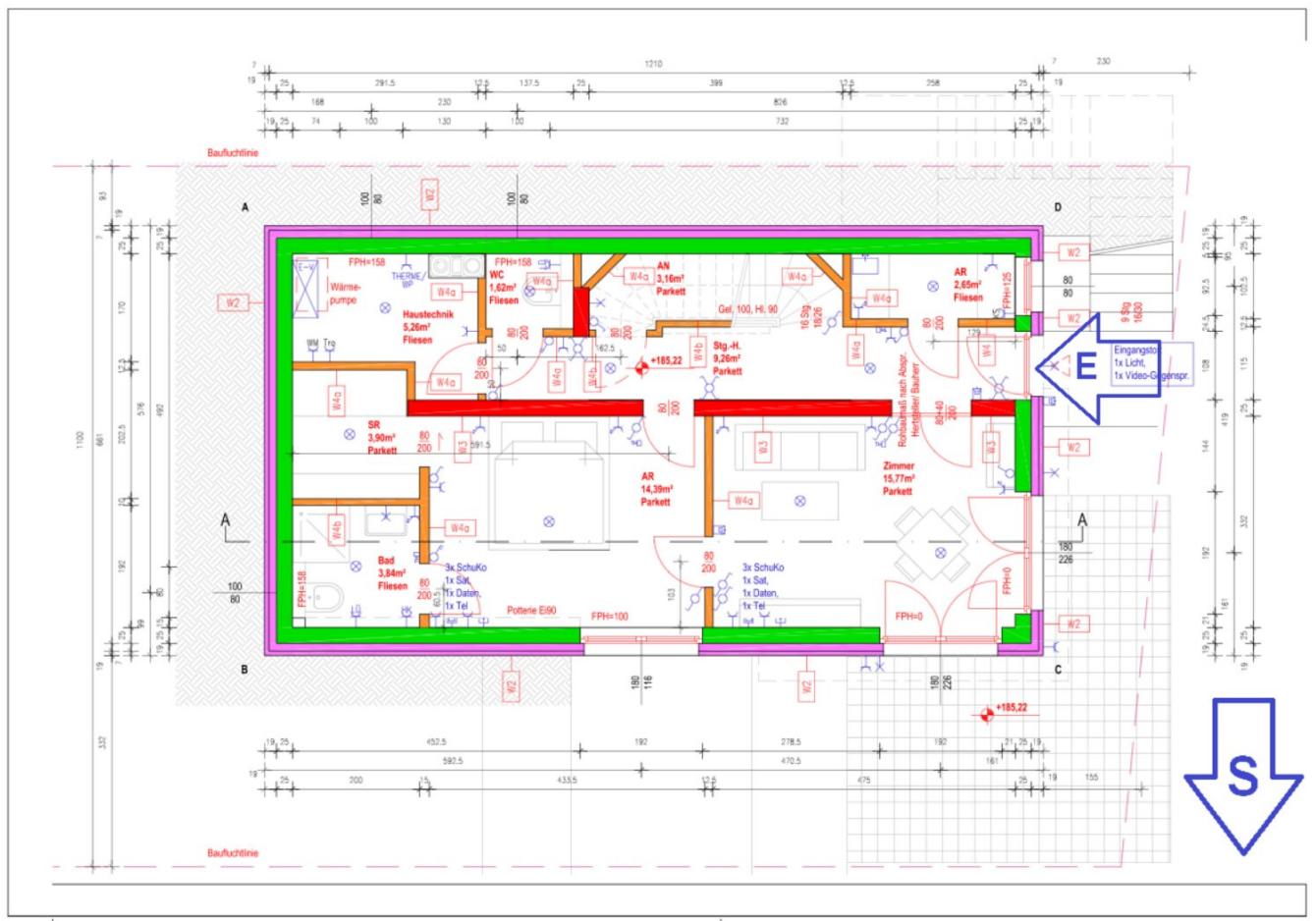












# Objektbeschreibung

**Sonniges 210m<sup>2</sup> großes Haus auf 4 Ebenen mit schönem 320m<sup>2</sup> Südwestgarten und großer Südwestgartenterrasse.**

**( 2 Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Teeküche, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Schrankraum, begehbarer Garderobe, 3 Abstellräume, 5 WCs )**

--- WIENBLICK ---

**Bezugsdatum: ab sofort**

**Erdgeschoss - 60m<sup>2</sup>** : Vom Vorzimmer gelangt man in das schöne 26m<sup>2</sup> südwestseitige Wohnzimmer mit offenem Kamin und durch die großzügigen, gartenseitigen Terrassentüren hat man einen direkten Zugang in den 320m<sup>2</sup> Südwestgarten und zur südwestseitigen Gartenterrasse. Die moderne Küche ist durch eine Schiebetür mit dem Wohnzimmer verbunden und in Richtung südostseitigem Esszimmer mit einer Glasscheibe und einem Durchgang geöffnet. Die Küche verfügt über einen Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle und einen Dunstabzug. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein WC mit Fenster und einen Garderobenbereich.

**Obergeschoss - 54m<sup>2</sup>** : Die zwei Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer ausbegehbar. Das südostseitige Schlafzimmer verfügt über eine 6m<sup>2</sup> große Ostterrasse - das 16m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist südwestseitig. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer großen Eckwanne, einer Glasdusche und einem Spiegel mit Beleuchtung versehen. Das WC mit Fenster ist separat. Weiters gibt es eine 6m<sup>2</sup> begehbarer Garderobe.

**Dachgeschoss - 36m<sup>2</sup>** : Das 18m<sup>2</sup> Schlafzimmer ist südostseitig und hat eine anschließende 5m<sup>2</sup> Ostterrasse. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss versehen. Weiters gibt es 2 Abstellräume.

**Gartengeschoss - 60m<sup>2</sup>**: Auf dieser Ebene gibt es eine Einliegerwohnung, die aus einem 16m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Teeküche, einem 14m<sup>2</sup> südseitigen Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer und Schrankraum besteht sowie über einen 2. Eingang ins Haus verfügt. Vom Wohnzimmer hat man direkten Zugang in den schönen Ostteil des Gartens. Das Badezimmer ist mit einem WC, Waschbecken und einer Glasdusche ausgestattet. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein WC und einen Abstellraum sowie einen Waschmaschinenanschluss und einen Technikraum.

Im schönen 320m<sup>2</sup> großen Südwestgarten gibt es ein Gartenhaus und eine automatische Bewässerung.

**Infrastruktur:** Öffentliche Verbindungen: Bus 44 A Grabengasse/Plachygasse, S45 Hernals: 20 Minuten, Schottentor: 35 Minuten, Stephansplatz: 43 Minuten, UNO-City: 58 Minuten

Herrliche Freizeitmöglichkeiten am nahen Heuberg und Wilhelminenberg sowie gute Einkaufsmöglichkeiten auf der Alszeile. 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap