

UNBEFRISTET - SONNIGES DACHGESCHOSS MIT 3 TERRASSEN



Objektnummer: 2346

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	3.011,50 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Heizkosten:	225,00 €
USt.:	286,50 €
Provisionsangabe:	

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















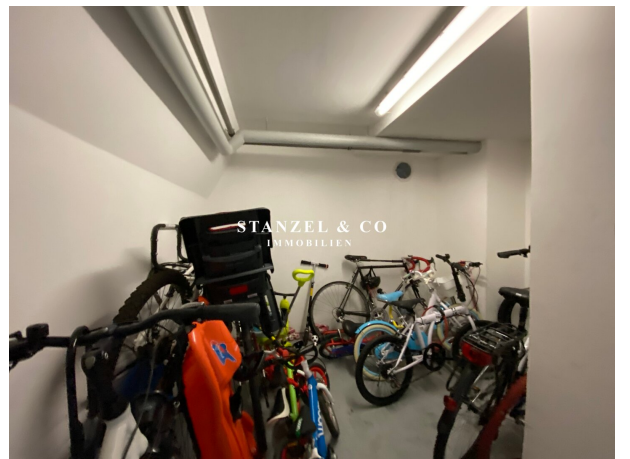


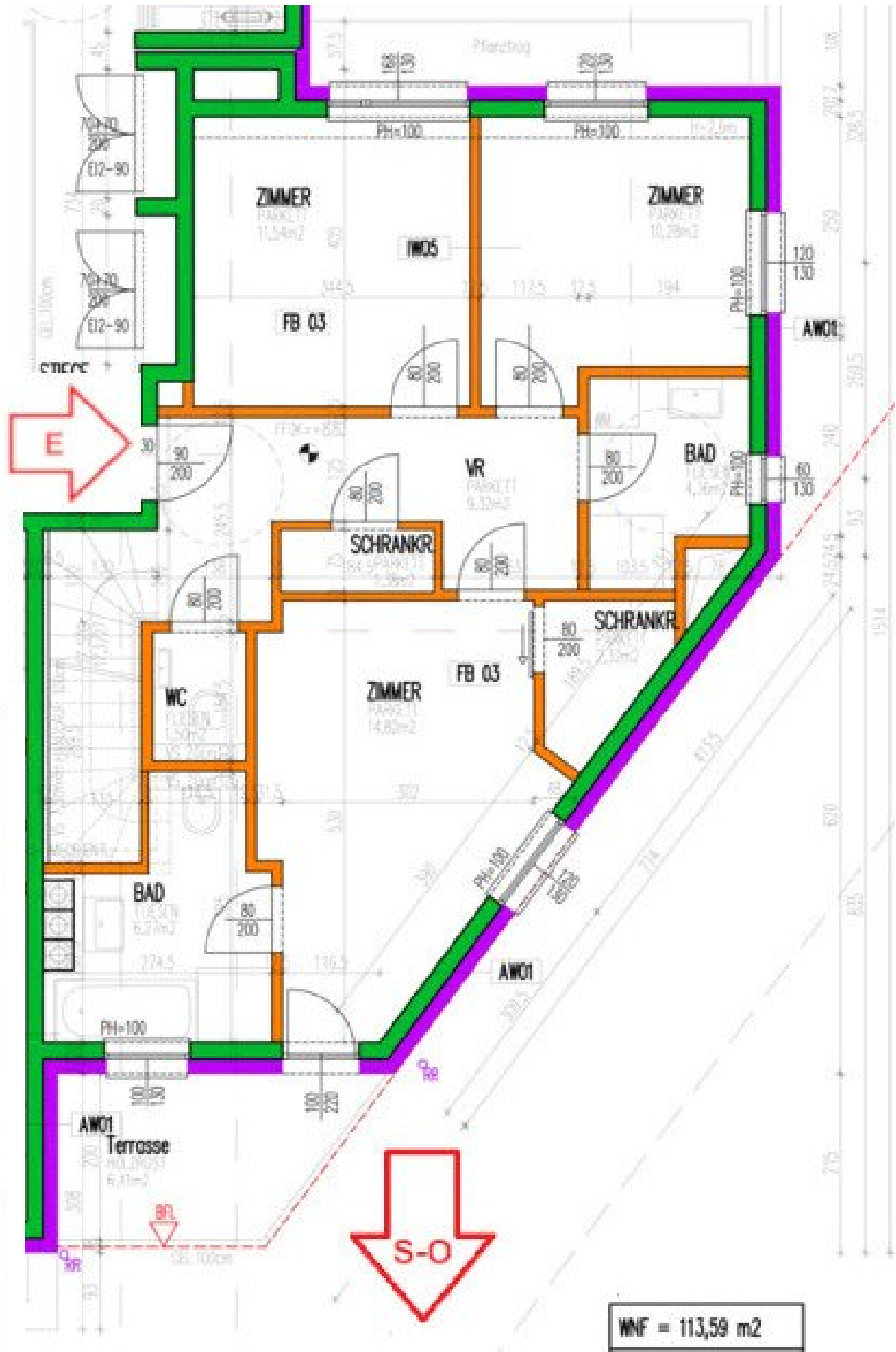












Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattete, sonnige 114m² Dachgeschoßwohnung mit 30m² Terrassen & schönem Kahlenbergblick.

(Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, offene Küche, 2 Bäder, 2 WC, begehbare Garderobe, Terrasse & Balkon)

Bezugsdatum: sofort

- U N B E F R I S T E T -

1. DG - 62m² + 6m² Südostterrasse

Vom Vorzimmer gelangt man in die 3 getrennt begehbaren Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine begehbare Garderobe, eine eigene 6m² Terrasse sowie über ein anschließendes Badezimmer mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Spiegel. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein zweites Bad mit Fenster, Dusche, Waschbecken, Spiegel, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner sowie eine begehbare Garderobe und ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

2. DG - 52m² + 10m² Südostterrasse + 14m² Terrasse

Über die schöne Treppe gelangt man in den Wohnbereich des Apartments. Das großzügige 38m² Wohnesszimmer verfügt über einen schönen Kamin und 2 Terrassen - eine 10m² und die zweite 14m² groß. Die an das Wohnzimmer anschließende Küche ist mit einem Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backrohr, Kühl-Gefrierkombination und indirekter Beleuchtung ausgestattet.

Garagenplatz zu mieten möglich: € 144,-- pro Monat inkl. MwSt.

Garagenplatz Provision: € 288,--

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

Infrastruktur: Gute Anbindung mit den Bussen 40A und 35A sowie mit der S-Bahn S45 vom Bahnhof Krottenbachstraße. Sehr gute Anbindung zur A1-Westautobahn (Wien Auhof). Die

nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen auf der Krottenbachstraße (ein Spar, Merkur und Hofer sowie eine Apotheke befinden sich in fußläufiger Distanz) und in Gersthof sowie auf der Obkirchergasse. Der Hugo-Wolf-Park und der Türkenschanzpark, welche zum Verweilen und Spazieren einladen, sind gut erreichbar. 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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap