

## **EXCLUSIVE GARTENWOHNUNG**



**Objektnummer: 22841**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	3.774,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.095,31 €
<b>Kaltmiete</b>	3.431,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,44 €
<b>USt.:</b>	343,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne Wohnung mit vier Schlafzimmern und Eigengarten in einer ruhigen, grünen Wohnstraße.

Das Haus besticht durch schöne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnlinie 60 auf der Lainzer Straße sowie Buslinien 54B, 55B in Geknähe.

### **BEZUG AB JUNI 2025**

#### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, großzügiger Wohn-Essraum mit Ausgang auf die große Terrasse (ca. 51 m<sup>2</sup>) und in den Garten, halboffene Küche mit Terrasse, Wirtschaftsraum,

"Master Bedroom" mit Garderobe und Wannenbad, drei weitere Schlafzimmer (eines mit Terrasse) mit zwei weiteren Bädern, insgesamt vier WC

#### AUSSTATTUNG:

\* Holzböden: Eichendielen geölt, \* Feinsteinzeug in Küche und Bädern, \* Fußbodenheizung, \* moderne Komplettküche, \* schöne französische Fenster mit Dreifachverglasung und dekorativer Sprossenteilung,

\* Kühlung, \* einbruchssichere Rollläden, \* Alarmanlage, \* Waschmaschinenanschluss im Wirtschaftsraum, \* SAT TV

Ein Tiefgaragenplatz im Haus ist um monatlich € 156,00 inkl. Betriebskosten und 20 % USt anzumieten.

Ein großzügiges Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Heizung, Warmwasser und Kühlung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdwärme - eine hochmoderne, umweltbewusste und extrem kostengünstige Variante!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap