

**++Provisionsfrei++ 3-Zimmer LUXUSWOHNUNG, BESTE
Lage, Balkon, Garagenplatz!**



Objektnummer: 56509

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,12
Gesamtmiete	2.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.830,05 €
Kaltmiete	2.080,90 €
Betriebskosten:	250,85 €
USt.:	218,10 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserrichtung 250€+20%

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













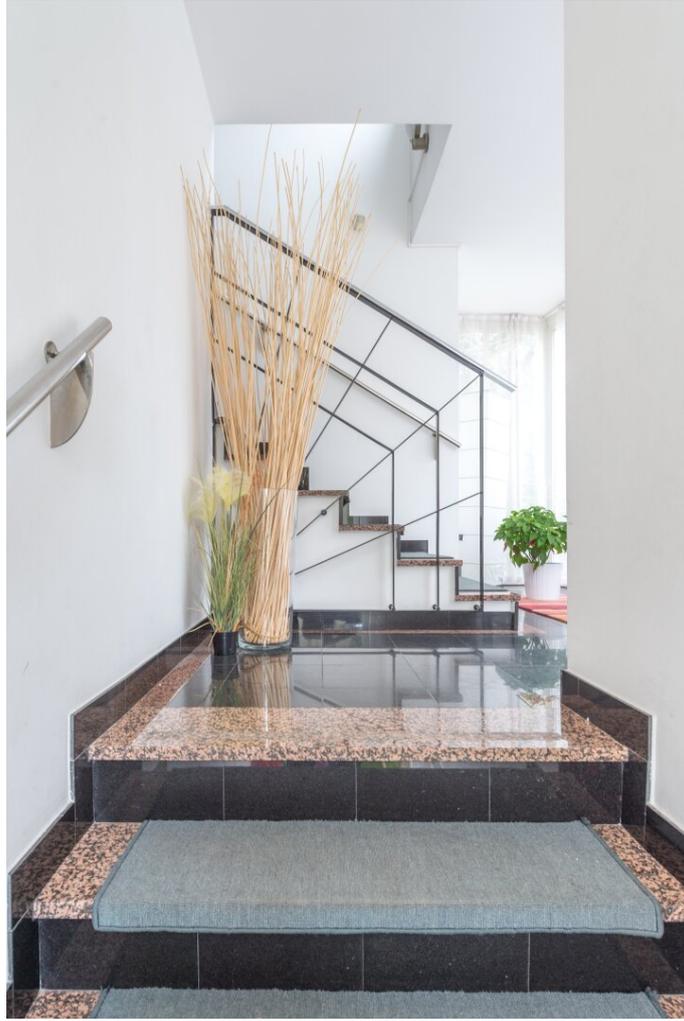


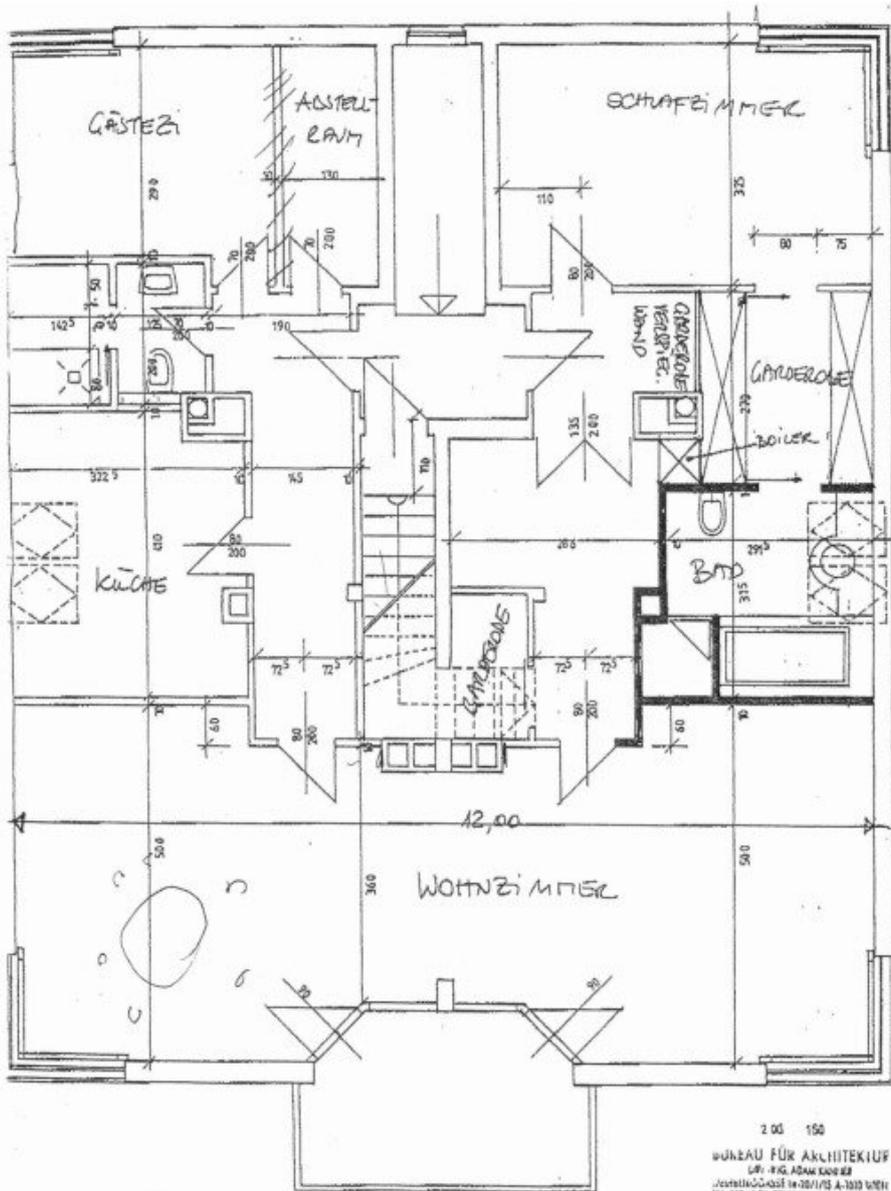












150 m²

200 100
 BUREAU FÜR ARCHITEKTUR
 DR. ING. ADAM KOWALSKI
 JACHENBURGERSTRASSE 10 70271/PS A-7030 LUDWIGSBURG
 TEL. 07141 24 TELEFAX 0714 24 31 28

Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese ca. 150 m² große, sehr helle, hochwertig ausgestattete Wohnung mit Garagenplatz im 19. Wiener Gemeindebezirk.

*******Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen.*******

Räumlichkeiten:

Diese Wohnung erstreckt sich trotz ihrer Weitläufigkeit über nur drei Zimmer und ist in einer U-Form angeordnet. Über den großzügigen Vorraum, in welchem sich ein zweites WC und eine Dusche befinden, gelangen Sie sowohl in die Küche als auch zu einem Gästezimmer, einem Abstellraum und zu dem weitläufigen Wohn-Essbereich. Die Küche ist voll mit einer hochwertigen Bulthauptküche ausgestattet und bietet auch ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Das Gäste- bzw. Kinder-/Arbeitszimmer ist straßenseitig orientiert, jedoch sehr ruhig. Der Abstellraum ist bereits mit hochwertigen Kästen ausgestattet und bietet genügend Platz. Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige hofseitig ausgerichtete Wohn-Essbereich, durch die großen teilweise bodenlangen Fenster erscheint die gesamte Wohnung in einem freundlichen, sehr hellen Klima. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der einen wunderschönen Blick über die Grinzinger Villen bietet. Durch einen hochwertig mit Einbauschränken ausgestatteten Gang gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, von welchem Sie auch das marmorne Badezimmer mit Wanne und Dusche erreichen. In allen Räumlichkeiten wurden nur die hochwertigsten Materialien verwendet.

Haus:

Hierbei handelt es sich um eine Neubau-Villa in Grinzinger Toplage. Bei der Wohnung handelt es sich um die gesamte erste Etage.

Die Wohnung wurde mit einer neuen Gas-Etagenheizung ausgestattet.

Garage:

Zu dieser Wohnung gehört eine Stapelparker-Garage im EG dieses Hauses gelegen und ist der Platz 3 in der Miete inkludiert.

Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Wiens. Döbling liegt am Rande des Wienerwaldes und umfasst zahlreiche laubwaldbedeckte Wiener Hausberge wie den Hermannskogel oder den Kahlenberg, welcher von dieser Wohnung aus sowohl mit dem Auto, als auch öffentlich blitzschnell zu erreichen ist. Auch, dass in diesem Bezirk seit jeher Weinbau

betrieben wird, ist in nur 5 Minuten Gehdistanz unübersehbar. Nach nur 6 Minuten Fußweg erreichen Sie die Kahlenbergstraße mit ihrer Vielzahl an Heurigen. Auch die Grinzingerstraße selbst hat kulinarisch Einiges zu bieten. Möchte man direkt in den Weinbergen spazieren gehen, so dauert es keine 12 Minuten zu Fuß und man ist schon dort. Neben der vielen Restaurants und Wirtshäuser, bietet die unmittelbare Umgebung auch sonst eine sehr gute Infrastruktur: Apotheken, Nahversorger (Billa, Spar), Ärzte, Tierärzte, Tankstelle und das Einkaufszentrum Q 19 befinden sich in Gehdistanz.

Verkehrsanbindung:

Auch wenn die dörfliche Charakteristik der unmittelbaren Umgebung einem das Gefühl vermittelt gar nicht mehr in Wien zu sein, so ist man auch öffentlich gut angebunden. Die Strassenbahnlinien D und 37, die Buslinie 38 und auch die Endstation der U4 befinden sich in Gehdistanz. Mit dem Auto ist man blitzschnell auf der Heiligenstädterstrasse bzw. Döblinger Hauptstraße und am Währinger Gürtel und auch auf die A22 sind es keine 7 Minuten Fahrt. Döbling ist einer der wenigen Bezirke für den man noch kein Parkpikerl benötigt.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete für die Wohnung samt Stellplatz (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 2.299,00,00 €.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap