

## **Familientraum mit großer Dachterrasse und Blick über Wien - Nahe Obkirchergasse**



**Objektnummer: 25010**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Hohenauergasse       |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Wohnfläche:                   | 181,25 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 96,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,73               |
| Gesamtmiete                   | 3.967,25 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 3.081,25 €           |
| Kaltmiete                     | 3.606,59 €           |
| Betriebskosten:               | 525,34 €             |
| USt.:                         | 360,66 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

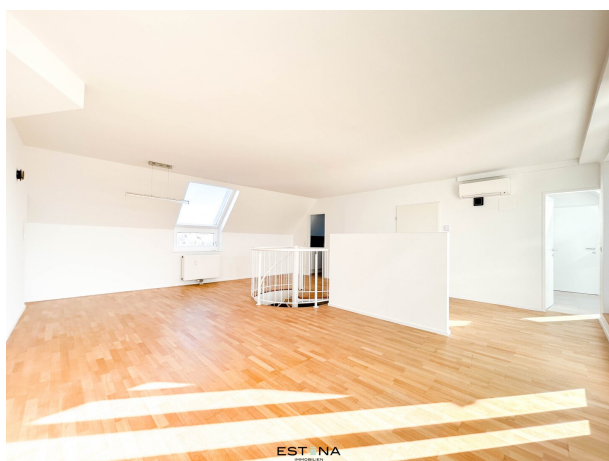


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien



EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN

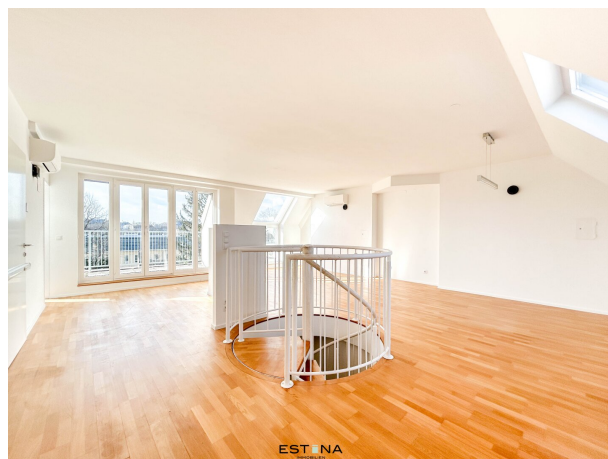


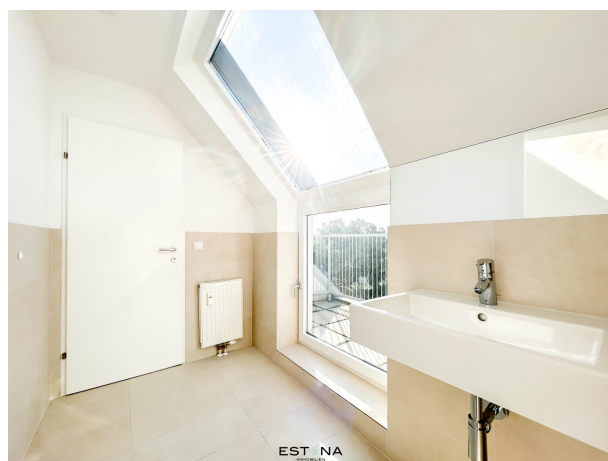
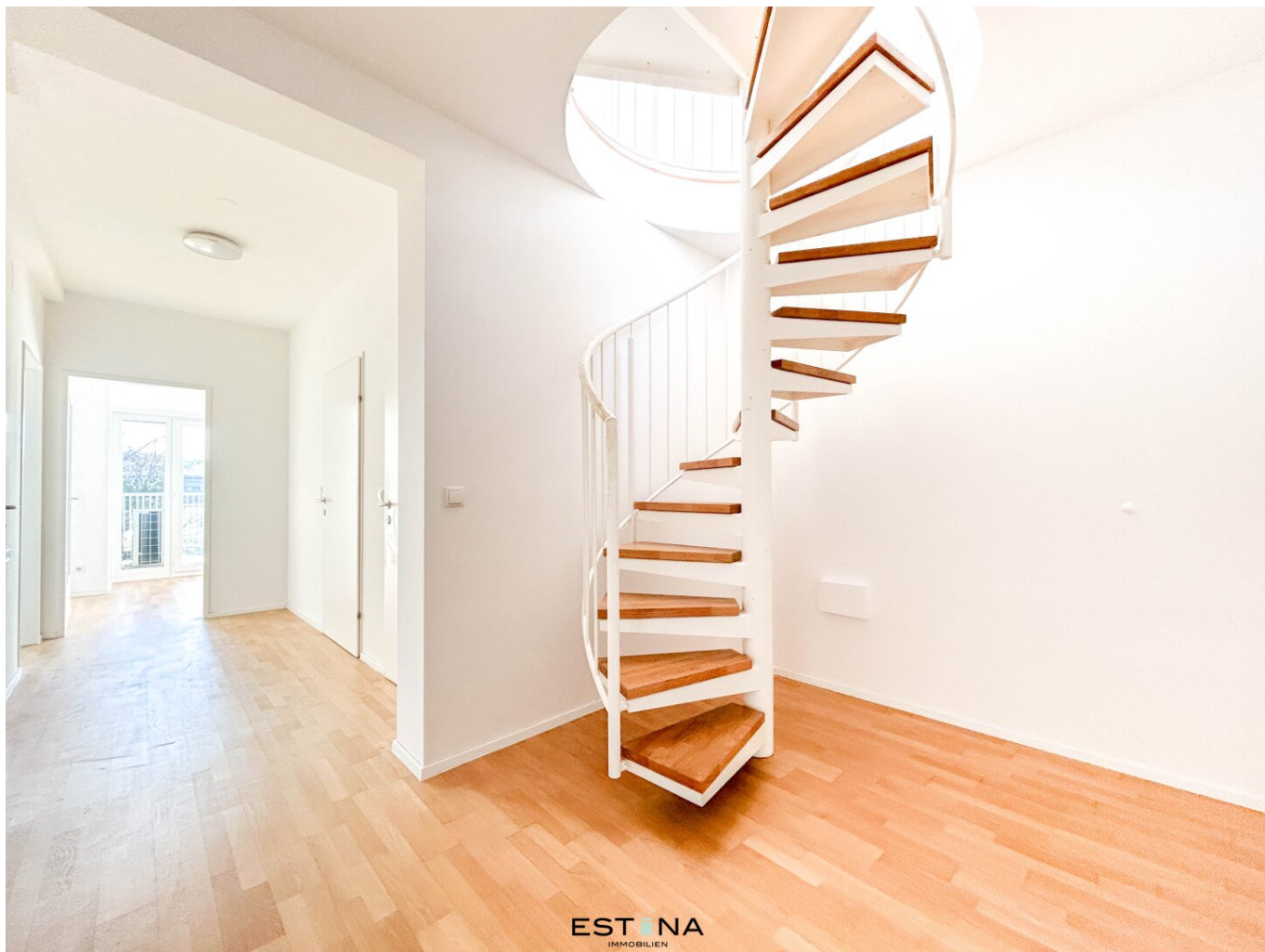
EST NA  
IMMOBILIEN



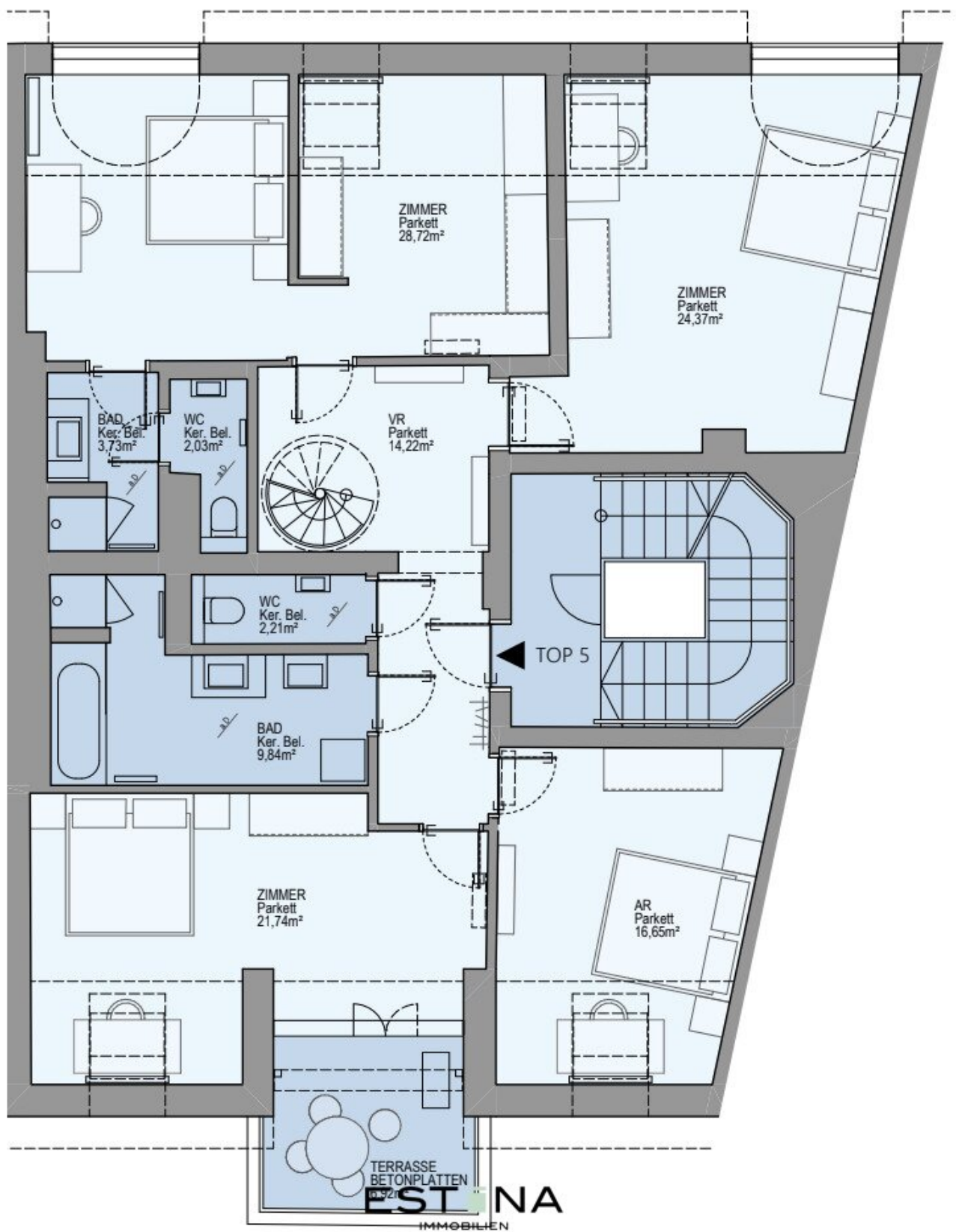


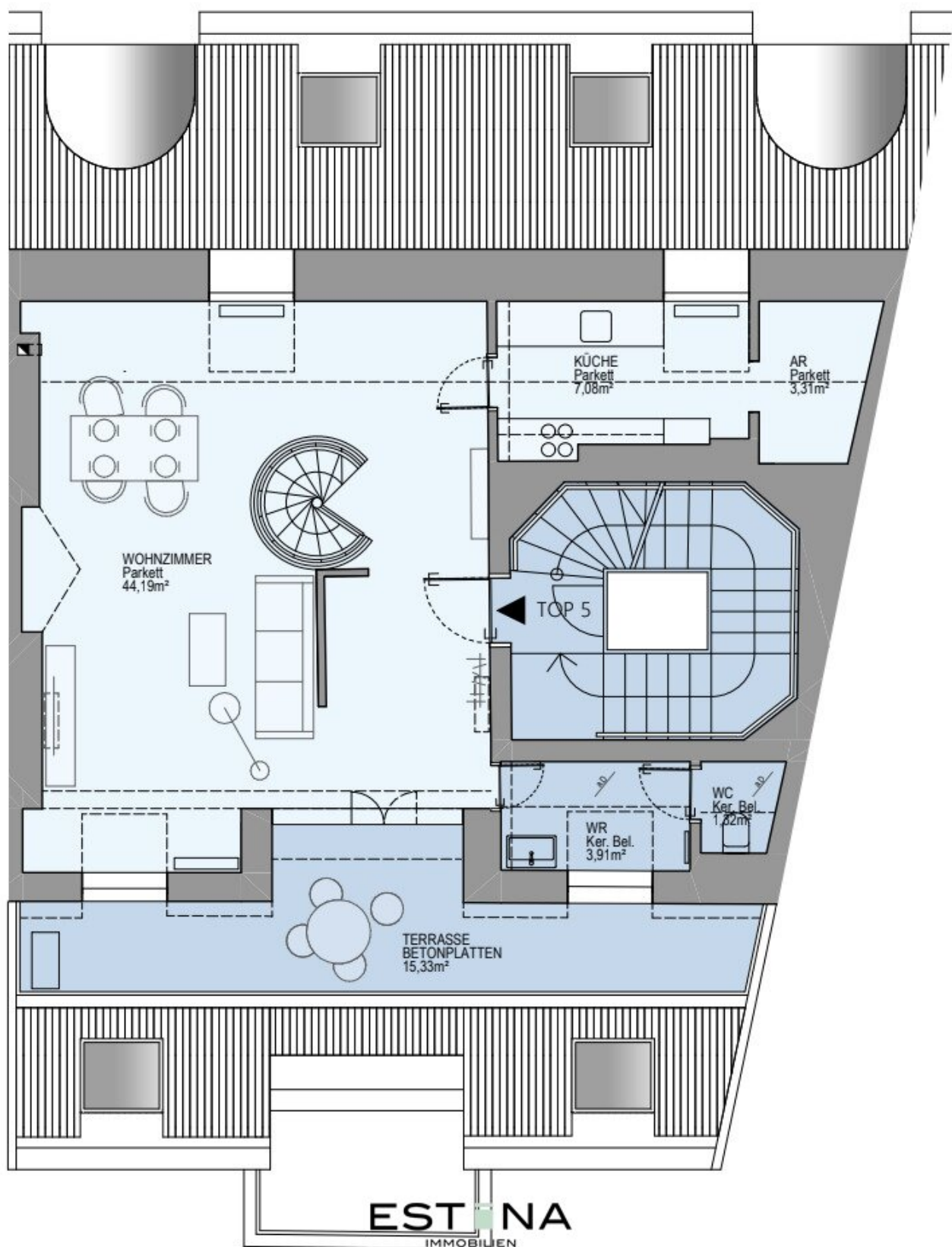












## Objektbeschreibung

Zwischen dem **Saarpark** und dem **Strauß-Lanner-Park** gelegen, erwartet Sie eine **großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung** in einem **gepflegten Gebäude**. Die Wohnung ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar und eignet sich **ideal für Familien**.

Die **moderne Wohnung** überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung** und **mehreren Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie nicht nur **Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten**, sondern auch das beliebte **Café Cottage** – ein Highlight für Liebhaber von kulinarischem Genuss und gemütlichem Flair. Hier verbindet sich **urbaner Komfort mit naturnaher Ruhe** auf ideale Weise.

### Raumaufteilung 1. Ebene:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer, eins davon mit einem großen Schrankraum und einem Bad en Suite
- 1 Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

### Raumaufteilung 2. Ebene:

- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- separate Küche inkl. Speisekammer
- Abstellraum
- separate Toilette
- große Terrasse

### Lage und Infrastruktur:

Die Hohenauergasse 11 überzeugt durch ihre **ruhige Lage** in einem angenehmen **grünen Wohngebiet** und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und kleinere Geschäfte, die

bequem zu Fuß erreichbar sind. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die **Privatklinik Rudolfinerhaus**. Zusätzlich laden nahegelegene **Parks** und **Grünflächen** zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein, wodurch die Lage eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholungsraum bietet. **Öffentliche Verkehrsmittel** wie zB. die **S-Bahn Station Oberdöbling** oder die **Straßenbahnlinie 38** sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung in die Innenstadt, während Autofahrer aus der Nähe zur A23 und S1 profitieren.

#### **Kosten:**

Miete: € 3.967,25 inkl. BK und USt.

Kaution: € 11.901,75

#### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.