

# **Familienraum mit idealem Grundriss und zwei Balkone | Kaasgraben**



**Objektnummer: 25117**

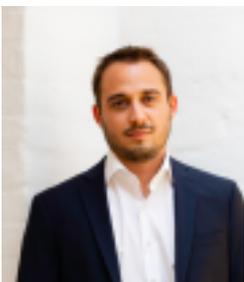
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaasgrabengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	3.320,00 €
Kaltmiete (netto)	2.693,08 €
Kaltmiete	3.018,18 €
Betriebskosten:	325,10 €
USt.:	301,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH













KAASGRABENGASSE 6  
DARINGERGASSE 26  
1190 WIEN

3.STOCK

TOP 8

VORRAUM	11,18m <sup>2</sup>
FLUR	3,07m <sup>2</sup>
BAD/WC	6,08m <sup>2</sup>
DUSCHE	3,21m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,30m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,78m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,80m <sup>2</sup>
WC	1,69m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,16m <sup>2</sup>
ZIMMER	41,40m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,39m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 125,06m<sup>2</sup>

BALKON 10,56m<sup>2</sup>

BALKON 5,78m<sup>2</sup>

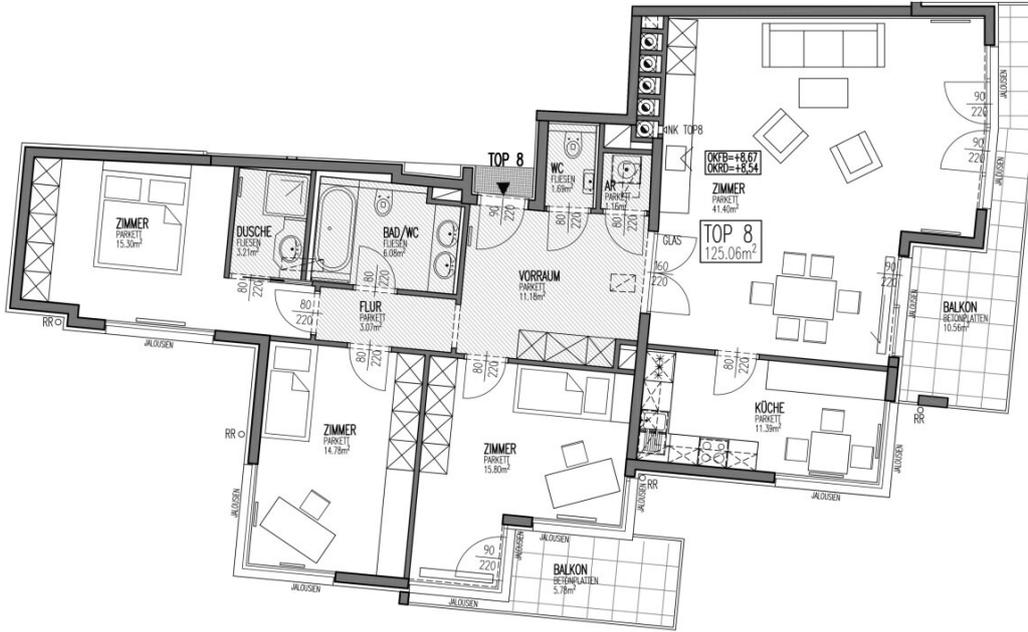
BALKONFLÄCHE 16,34m<sup>2</sup>

LT. POLIERPLAN 30.11.2006

Die dargestellte Möblierung - ausgenommen wasserführend, beheizte Fußböden und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs! Möblierung nur symbolisch! Änderungen vorbehalten!



LAGE IM GEBÄUDE



ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Im Herzen des 19. Bezirks, zwischen **Oberdöbling** und **Grinzing**, steht eine **moderne 4-Zimmer-Wohnung** mit **zwei Balkone** zur Vermietung. Die **helle** und **optimal geschnittene** Wohnung bietet idealen Wohnraum für **Familien** in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- große Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer, eins davon mit Bad en Suite (Dusche) und eines mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

### Lage:

Sämtliche Geschäfte des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz**. So erreichen Sie rasch **Billa**, **Spar** und **Hofer**. Ein **Kindergarten**, eine **Volksschule** und ein **Gymnasium** sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Pizzeria "L'autentico"** liegt auf der **Grinzing Allee** und ist ein netter **Geheimtipp**, zu dem man abends gemütlich spazieren kann.

### Öffentliche Anbindung:

S-Bahn Oberdöbling

Straßenbahn Linie 38

### Kosten:

Miete: € 3.320,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 9.960,00

Ein Stellplatz Brutto € 110,00 kann zusätzlich angemietet werden.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herr Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).

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