

**Wunderschöne, helle 4-Zimmer Wohnung mit zwei
Balkonen und Klimageräten in allen Wohnräumen**



Objektnummer: 5769

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	99,01 m ²
Nutzfläche:	99,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	2.670,21 €
Kaltmiete (netto)	2.169,84 €
Kaltmiete	2.427,47 €
Betriebskosten:	257,63 €
USt.:	242,74 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Gehringer

Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10













KAASGRABENGASSE
DARINGERGASSE 2
1190 WIEN

2.STOCK

TOP 5

VORRAUM 5,55m²
FLUR 4,6m²
WC 2,0m²
ABSTELLRAUM 1,0m²
BAD/WC 5,6m²
ZIMMER 13,00m²
DUSCHE 4,00m²
ZIMMER 11,55m²
ZIMMER 11,55m²
KÜCHE 6,91m²
ZIMMER 30,77m²

WOHNNUTZFLÄCHE 99,01m²

BALKON 5,78m²
BALKON 6,95m²

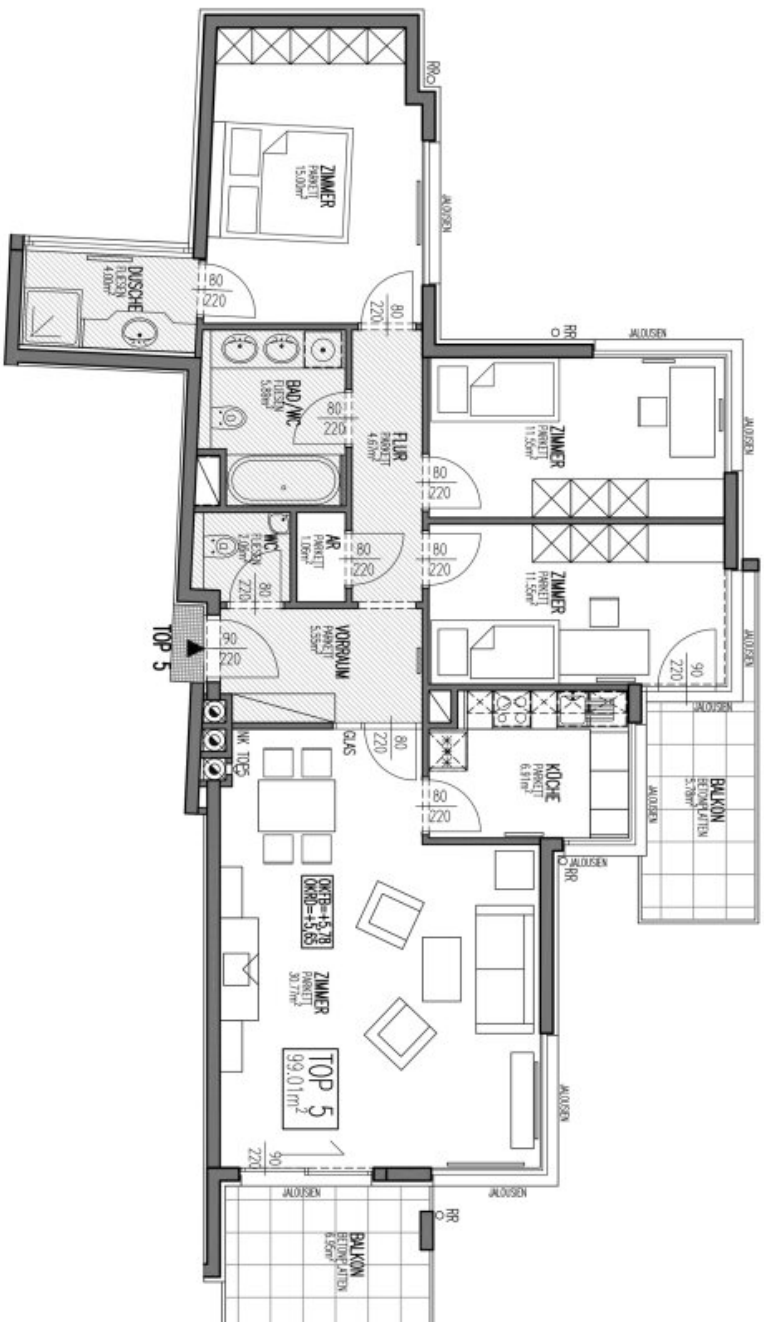
BALKONFLÄCHE 12,73m²

L.T. POLIERPLAN 30.11.2006

DE Dargestellte Wohnung – als Zumindestmengen, die bei der Planung berücksichtigt sind – ist nicht beschränkt. Maßstab: 1:100. Maßstab: 1:100. Maßstab: 1:100.



LAGE IM GEBÄUDE



IMMOBILIENREHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine wunderschöne, helle 4-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage im 19. Bezirk.

Die Wohnung besticht durch einen sehr gut durchdachten Grundriss. Durch einen geräumigen Vorraum gelangt man rechterhand in den hellen Wohnraum, von wo aus man auf den Südbalkon gelangt. Die moderne Küche inkl. aller Geräte befindet sich in einem separaten Raum und ist ebenfalls sehr hell.

Das großzügige Gäste-WC erreicht man direkt vom Vorraum aus. Linkerhand gelangt man in alle Schlafräume, sowie Bäder. Zwei Schlafzimmer sind genau gleich groß und verfügen über genug Platz für Bett und Schränke, eines der Zimmer überzeugt mit eigenem Süd-Ost-Balkon.

Das Badezimmer mit Duschwanne und zwei Waschbecken verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Haupt-Schlafzimmer befindet sich im hinteren Teil des Flurs und besticht mit eigenem Tageslicht Badezimmer inkl. bodentiefer Dusche. Alle Fenster sind abdunkelbar (Innen-oder Außenjalousien) und alle Wohnräume verfügen über moderne Klimageräte.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnraum mit Balkon
- Küche
- Schlafzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer inkl. Badezimmer
- Kellerabteil

Die Wohnung besticht durch eine sehr gute Lage im 19. Bezirk, die Linie 38 in Richtung Schottentor fährt nur weniger Meter vor der Haustüre, Naherholungsgebiete wie z.B. den Kahlenberg erreicht man in Kürze, die beliebte Pizzeria L'autentico ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage, einen Waschraum, sowie Fahrradabstellraum. Selbstverständlich kann man alle Etagen bequem über einen Aufzug erreichen.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

Lisa Gehringer

+43 660 - 83 68 763

lg@fermoso.at

Besichtigungen sind flexibel, auch am Abend und am Wochenende möglich.

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap