

Herrliche Grünoase: 3-Zimmer-Gartenwohnung mit traumhaften Terrassen - Hochwertige Ausführung und Ausstattung



Objektnummer: 17091

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,68 m ²
Nutzfläche:	104,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	113,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	2.800,00 €
Kaltmiete (netto)	2.217,79 €
Kaltmiete	2.545,46 €
Betriebskosten:	290,74 €
USt.:	254,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig











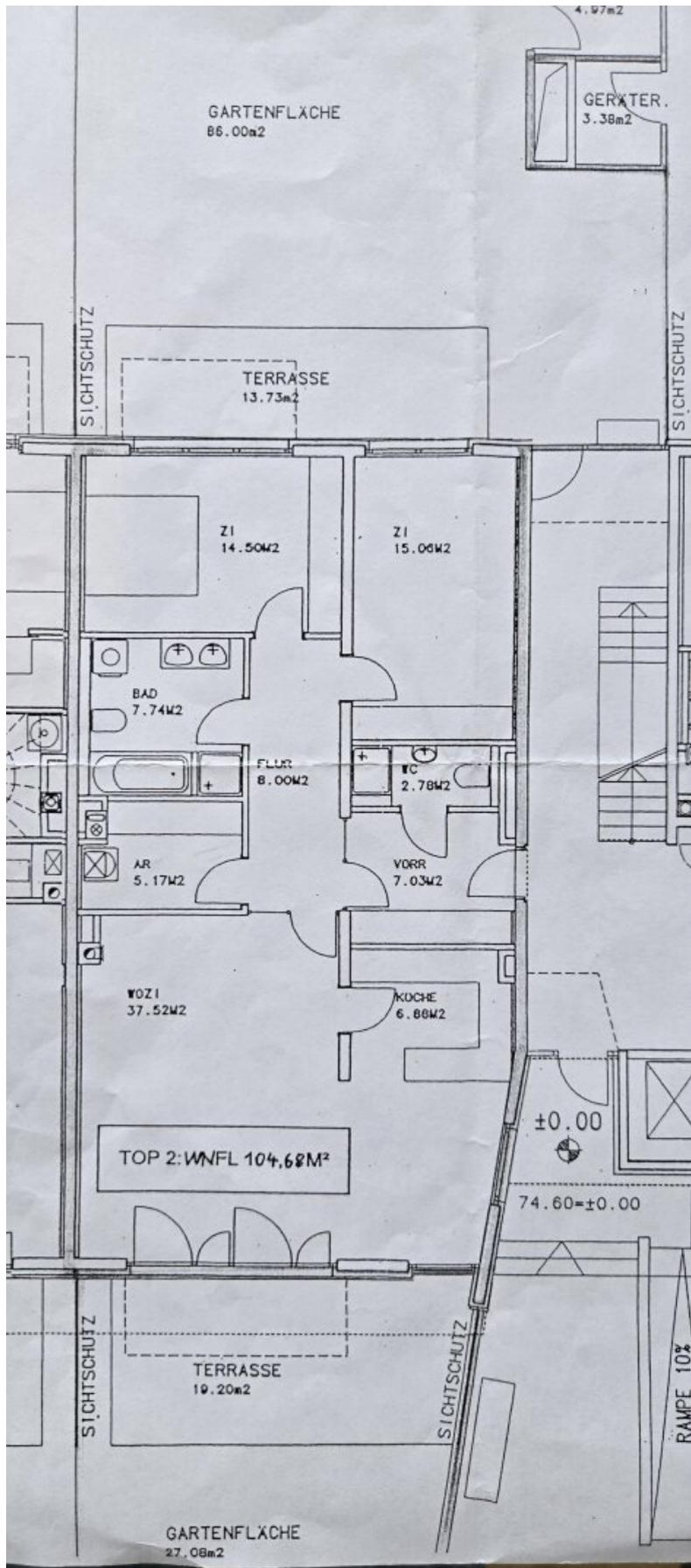












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese wunderschöne Gartenwohnung mit herrlichen Terrassen (Süd-Südwest- und Nord-Nordost-Ausrichtung), großzügigem Wohnsalon mit offener Traumküche und zwei herrlichen Schlafzimmern (Hofausrichtung zum zweiten Garten)!

!!! Ich freue mich über Ihre Anfrage und auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen !!!

Wohnung:

Diese großzügige Garten-/Terrassenwohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **sehr guter, neuwertiger Zustand**
- **herrliche Grün-/Ruhelage**
- **riesiger Wohnbereich mit offener Komplett-Wohnküche**
- **Südseitige Terrasse mit herrlicher Grünoase (insgesamt ca. 46 m²) vom Wohnraum begehbar**
- **Hofseitige Terrasse mit traumhaftem Garten (insgesamt ca. 100 m²) von den Schlafzimmern begehbar**
- **Praktische Gartenhütte (ca. 5 m²) mit diversen Gartengeräten**
- **Wohnwand und TV im Wohnsalon**
- **geschmackvolle und luxuriös ausgestattete Sanitärräume**
- **Elektrische Außenverdunkelungen und Markise mit Handkurbel**
- **10 Laufmeter Einbauschränke in Schlafzimmern, Vorraum und Abstellraum (Waschmaschine vorhanden!)**
- **SUV-geeigneter Garagenstellplatz im Haus (bereits in der angebotene Gesamtmiete enthalten)**

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **gehobener Wiener Stadtlage** zwischen Neustift am Walde und Unter-Sievering.

Mit dem Bus (35A) gelangen Sie in wenigen Minuten zur Schnellbahn (Vorortelinie) und in weiterer Folge zur U4 Heiligenstadt oder auch zur U6 Nussdorferstraße.

Lebensmittelhversorger sowie Geschäfte für den täglichen Gebrauch befinden sich im Nahbereich (z.B. Hofer, Spar, Merkur jeweils nur ein kleines Stück stadteinwärts).

Eine Vielzahl an Restaurants und Heurigenlokalen steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung (lokales Zentrum Neustift am Walde).

Gleichzeitig bietet diese Lage aber auch einen tollen Freizeit- und Lebenswert: so befinden sich tolle Lauf- und Mountainbikestrecken quasi "vor der Haustüre".

Gebäude:

Das Gebäude wurde Anfang 2000 errichtet und befindet sich in **sehr gutem, gepflegten** Zustand und wirkt noch immer sehr modern, hell und großzügig!

Die gegenständliche Wohnung Top 2 befindet sich in der Gartenetage (Erdgeschoss).

Ein Personenlift ist vorhanden und bringt sie von der Garage zur Wohnung - In der Garage steht ein ordentlicher Stellplatz (SUV-Eignung) zur Verfügung.

!!! Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin !!!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap