

**Exklusive Gartenwohnung in bester Sieveringer Lage –  
150m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, inklusive Garage**



**Objektnummer: 4330**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 150,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 129,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.443,72 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.025,10 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.405,66 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 380,56 €              |
| <b>USt.:</b>             | 38,06 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



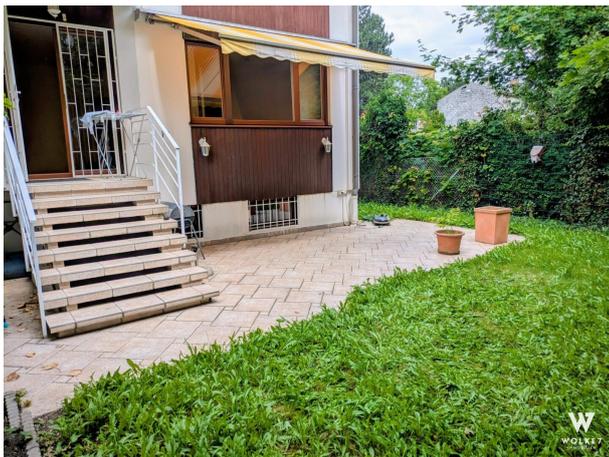
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



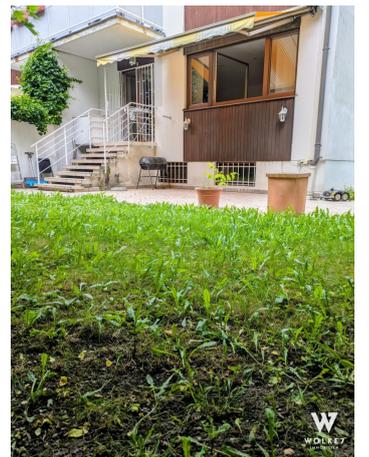




W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7



W  
WOLKE7



# Objektbeschreibung

**Miete verhandelbar:**

## **Stilvolles Wohnen in idyllischer Ruhelage – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und hochwertiger Ausstattung in Sievering/Döbling + Garage!**

Diese stilvolle Wohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei komfortable Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche, ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, zwei separate WCs sowie einen praktischen Abstellraum.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie ein einladender Kamin, edle Parkettböden, doppelt verglaste Kunststofffenster und eine effiziente Zentralheizung sorgen für ein exklusives Wohngefühl. Der private Garten dient als idyllischer Rückzugsort und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

### **Key Facts:**

- Neubau
- 3 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 150m<sup>2</sup>
- Garten: 129m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage im begehrten 19. Bezirk von Wien. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Nähe: Wienerwald, Kahlenberg, Grinzing, Straßenbahn 38, Bus 39A.

### **Kosten:**

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 2.443,72 (Heizungskosten: €**

**124,03 + 20% USt. | Warmwasser: € 81,68 + 10% USt. )**

- **Kaution:** 3 BMM
  
- **Mietvertrag:** 3 Jahre optional 5 Jahre

Bitte senden Sie mir eine Anfrage direkt über das Inserat, bevor Sie telefonisch Kontakt aufnehmen. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé sowie Besichtigungstermine online.

**Ihr Ansprechpartner:**

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.*

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap