

**Gartenwohnung großem Garten! Nähe Alter und neuer  
Donau, VIS, UNO-City**



**Objektnummer: 5045/795**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                    |
| <b>Garten:</b>                       | 400,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 45,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,64                 |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.135,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.600,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.850,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 250,00 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 285,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

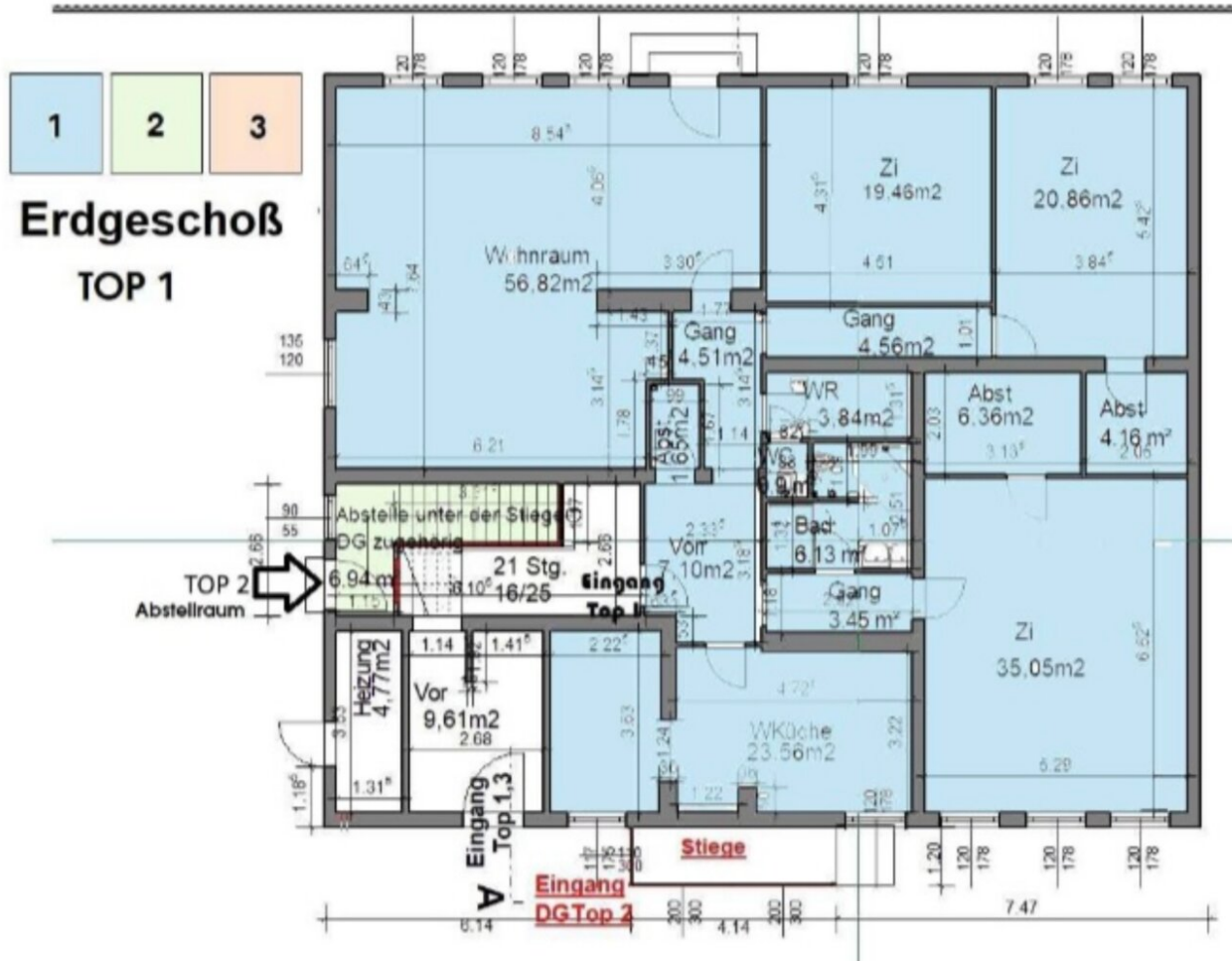
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22











## Objektbeschreibung

Gut angelegte Familienwohnung im Erdgeschoss eines 3 geschossigen Hauses mit insgesamt nur 3 Wohnungen. Highlight ist die ca. 60m<sup>2</sup> große westseitige Terrasse vor dem Wohnraum und 2 Schlafzimmern sowie der ca. 400m<sup>2</sup> große Garten. Durch die Lage zwischen Alter und Neuer Donau das perfekte Domizil für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Die Nähe zur VIS und UNO City ist ideal für Expats. Das Haus wurde 2010 nach Aufstockung & Dachausbau aufwendig wärmeisoliert und mit einer neuen Hauszentralheizung ausgestattet.

### Raumaufteilung:

- großer Vorraum
- Wohn-& Esszimmer (ca. 57m<sup>2</sup>) Zugang zum Garten
- Küche mit danebenliegendem kleinen Zimmer
- 3 Schlafzimmer (ca. 35m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup> und 19,50m<sup>2</sup>), 2 davon mit angeschlossener Garderobe
- Badzimmer mit Eckwanne und Dusche
- Duschbad
- 2 WC
- 1 Wirtschafts-/ Abstellraum

### Ausstattung:

- Eichen-Parkettboden und Schiffboden
- Nassräume verflies und komplett ausgestattet

- moderne Nirosta-Einbauküche
- Wireless LAN-System und SAT-Anschluß vorhanden
- Raumhöhe ca. 3m

Offener Autoabstellplatz (Carport) am Grundstück der in Abstimmung eines zweiten Mieters genutzt werden kann.

Ein Akonto für Heizung und Warmwasser von derzeit € 150,- brutto/ Monat wird zzgl. zur Bruttogesamtmiete vorgeschrieben und nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

#### **Lage:**

Das Erholungsgebiet der Alten Donau, der Donaupark und die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus, Straßenbahn, U-Bahn (U6)

#### **Energiedaten:**

Energieausweis: liegt vor

HWB: 45,00

HWB Klasse: B

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap