

5-Zimmer Gartenwohnung mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung



Objektnummer: 4338

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Gesamtmiete	2.994,92 €
Kaltmiete (netto)	2.152,00 €
Kaltmiete	2.722,65 €
Betriebskosten:	570,65 €
USt.:	272,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

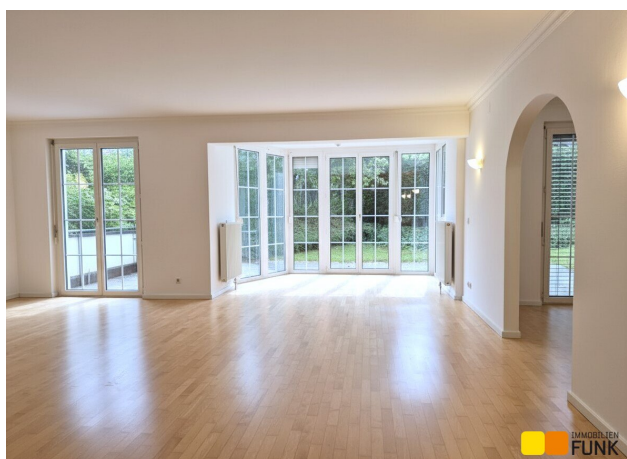
Ihr Ansprechpartner



Mag. Olha Otto

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG



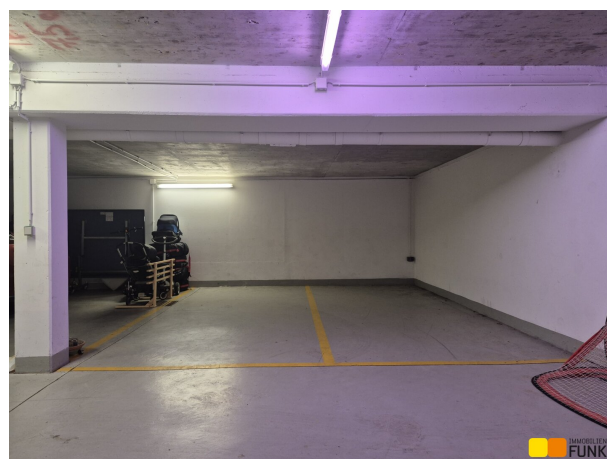




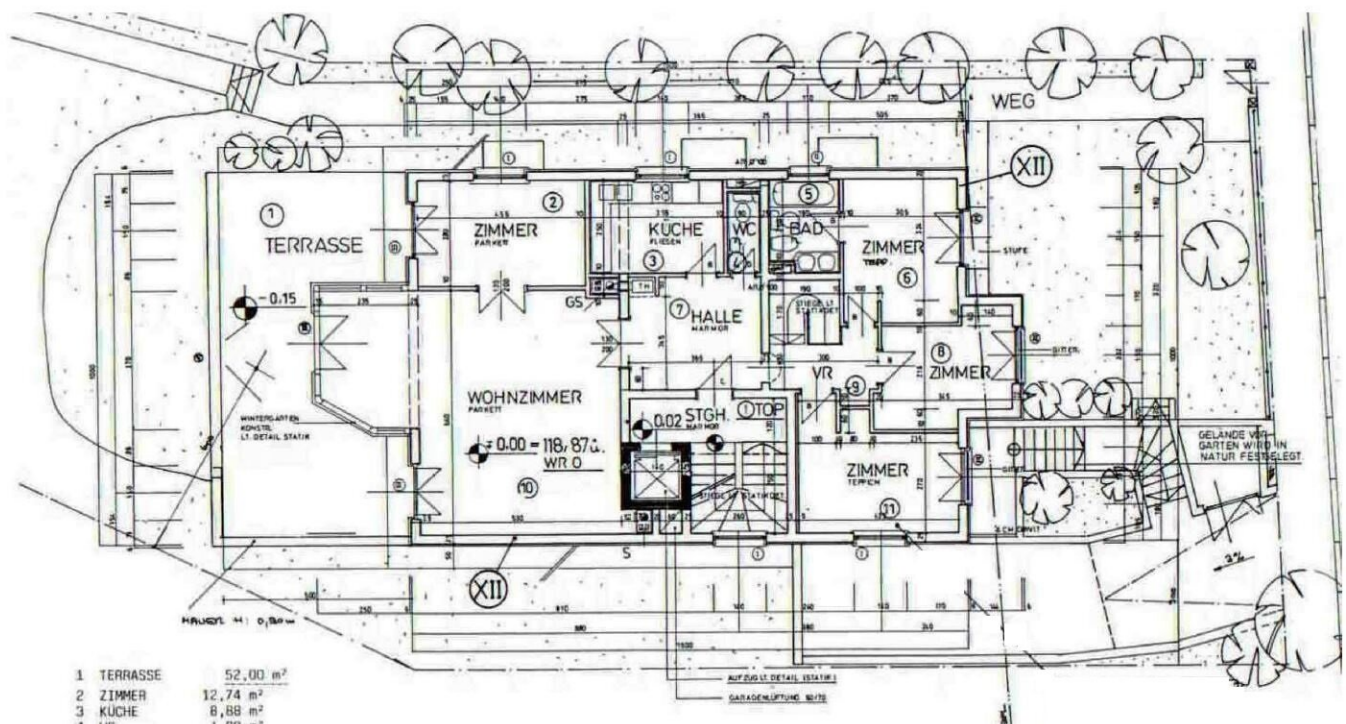








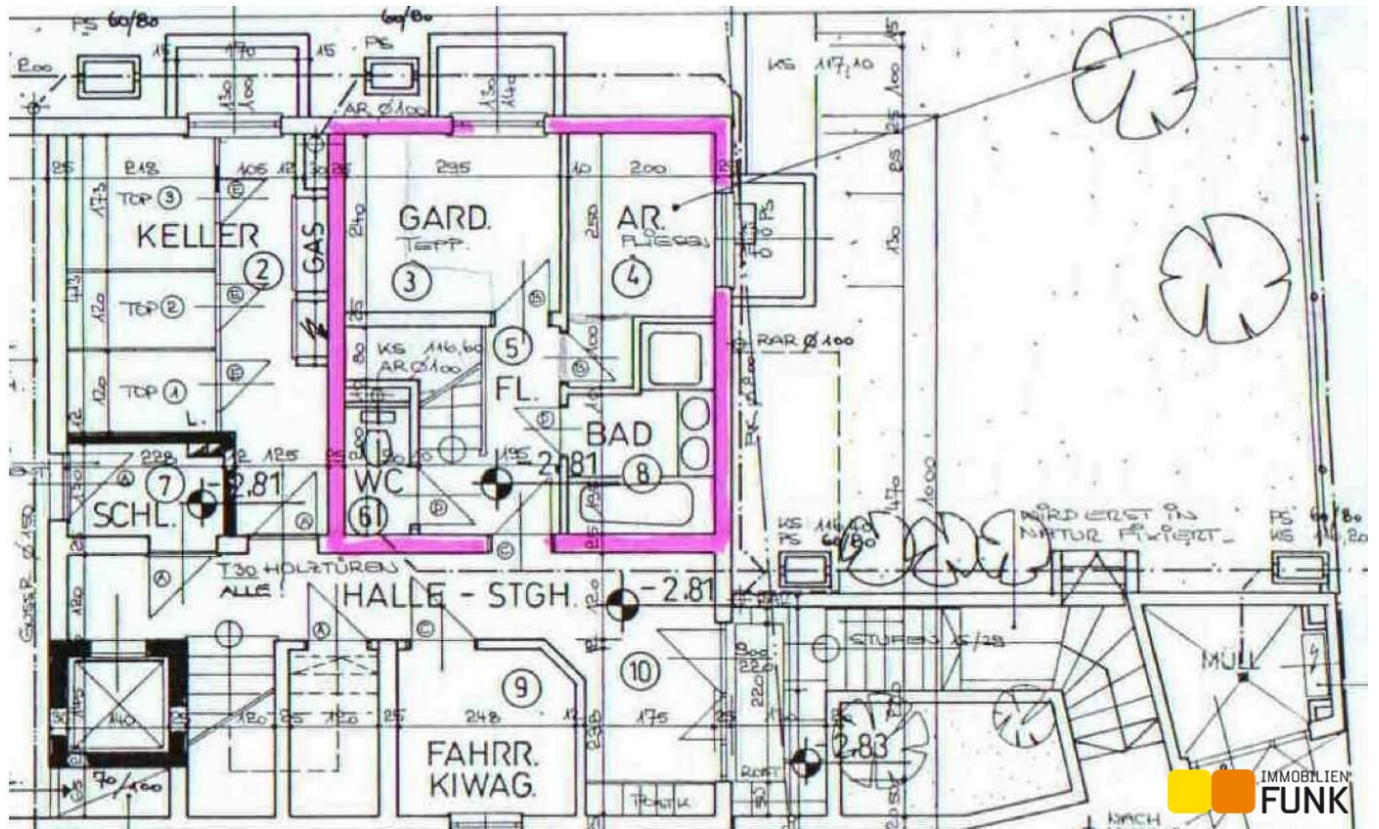


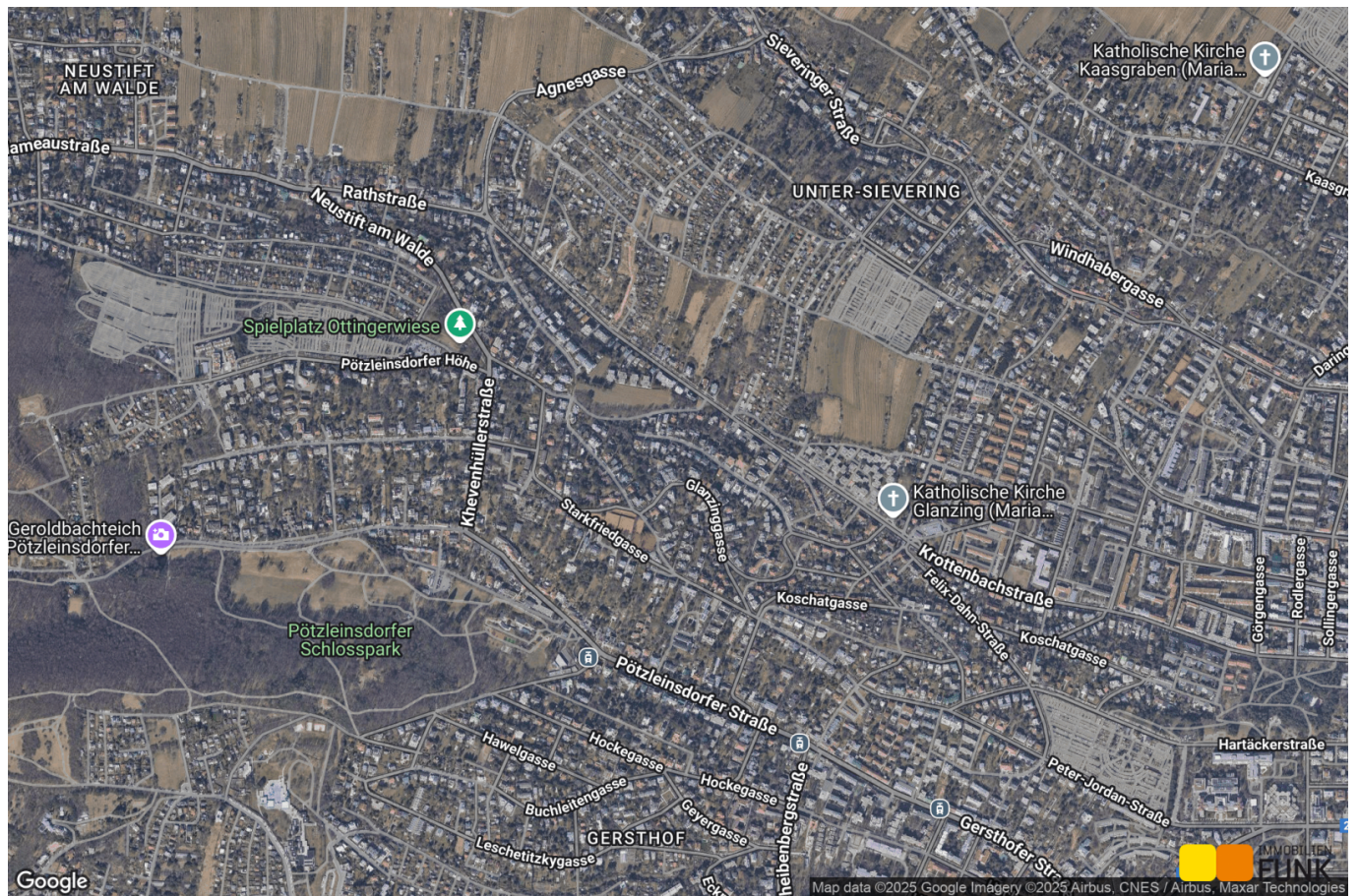


1 TERRASSE	52,00 m ²
2 ZIMMER	12,74 m ²
3 KÜCHE	8,88 m ²
4 WC	1,89 m ²
5 BAD	4,35 m ²
6 ZIMMER	11,71 m ²
7 HALLE	10,76 m ²
8 ZIMMER	10,00 m ²
9 VR	4,55 m ²
10 WOHNZIMMER	43,94 m ²
11 ZIMMER	13,33 m ²

ERDGESCHOSS

IMMOBILIEN
FUNK





Objektbeschreibung

Lage und Infrastruktur:

Die angebotene Wohnung befindet sich in Döblinger Grünlage, unweit des Cottage Tennisclub Pötzleinsdorf. Die Straßenbahnlinie 41 (Endstation Pötzleinsdorf) erreichen Sie in rund 10 Minuten zu Fuß, von dort aus gelangen Sie bequem in die Wiener Innenstadt. Auch die Buslinie 35A (Station Glanzing) ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Spar, Bipa) befinden sich in unmittelbarer Nähe bei der Busstation Glanzing in der Krottenbachstraße.

Die Immobilie:

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine 5-Zimmer-Wohnung (Top 1) mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 145 m². Sie befindet in einer charmanten Dreifamilien-Villa aus dem Baujahr 1993 in einer der begehrtesten Grünruhelage des 19. Bezirk. Die eigene ca. 52 m² große Terrasse und Mitbenützung des ca. 621,72 m² großen Gartens sorgen für großzügiges Freiflächenangebot. Die Vermietung erfolgt befristet auf vier Jahre.

Die Wohnung ist derzeit in zwei Einheiten unterteilt. Im Erdgeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad, WC, Eingangsbereich und Vorraum mit gesamt ca. 122,15 m². Im Untergeschoss befinden sich zwei Räume mit eigenen Fenstern, ein Badezimmer und ein WC mit gesamt ca. 22,89 m². Das Untergeschoss kann dank des eigenen Eingangs als Einliegerwohnung verwendet werden und ist bestens als kurzzeitiges Gästezimmer oder auch, im Fall von Pflegebedarf bestens geeignet.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung betreten Sie über einen großzügigen Vorraum, von dem aus Sie direkt in den hellen Wohnbereich gelangen. Dieser überzeugt mit einem offenen Kamin, großen Fensterfronten sowie dem direkten Zugang auf die weitläufige Terrasse. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das durch eine Durchreiche mit der modernen Küche verbunden ist. Diese verfügt über ein Fenster sowie sämtliche Elektrogeräte und bietet somit ein komfortables Kocherlebnis. Ein separates Gäste-WC ist vom Vorraum aus erreichbar. Auf der rechten Seite liegen die drei Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer, das mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Bidet ausgestattet ist. Zusätzlich stehen ein eigener Kellerbereich sowie die Möglichkeit zur Anmietung eines **Kfz-Stellplatzes** in der hauseigenen Garage (monatlich **€ 140,- inkl. USt.**) zur Verfügung.

Resümee:

Eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit hervorragender Raumaufteilung, schöner Terrasse, Gartennutzung und der Möglichkeit einer separaten Einliegerwohnung - perfekt für Familie und

alle, die viel Platz und Flexibilität schätzen.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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

Informationen und Besichtigungen

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter olha.otto@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m



Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.