

**traumhafte Villenetage in einem sehr prächtigen, stilvollen  
Altbauhaus in bester Cottagelage gelegen!**



**Objektnummer: 6202/190160**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,53 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.691,87 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	2.447,15 €
<b>Kaltemiete</b>	2.447,15 €
<b>USt.:</b>	244,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

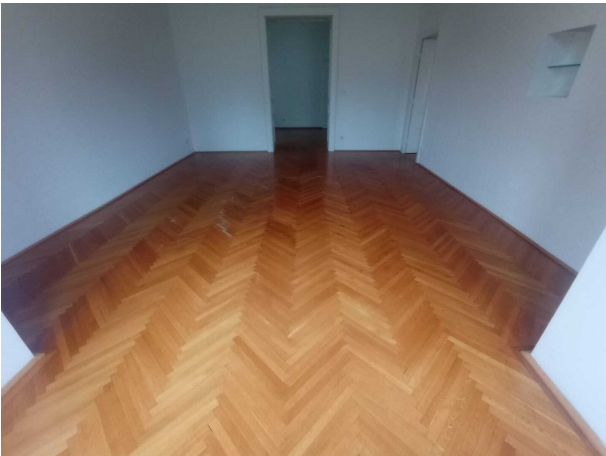
## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



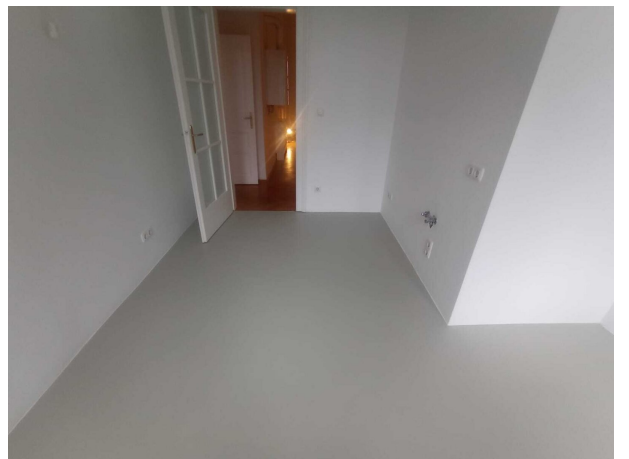
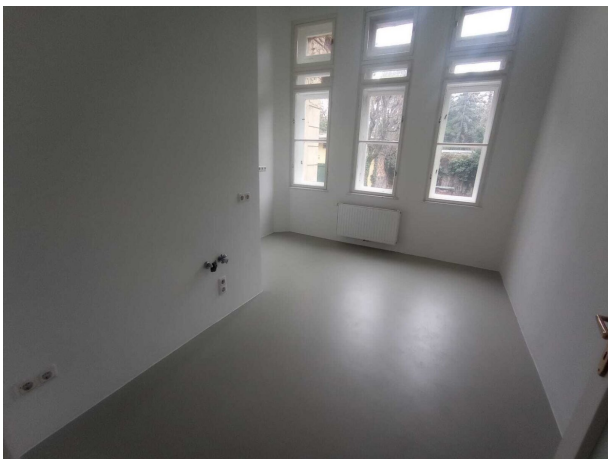


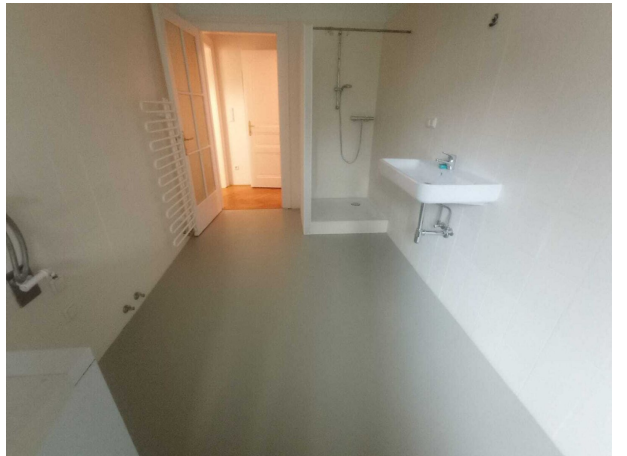
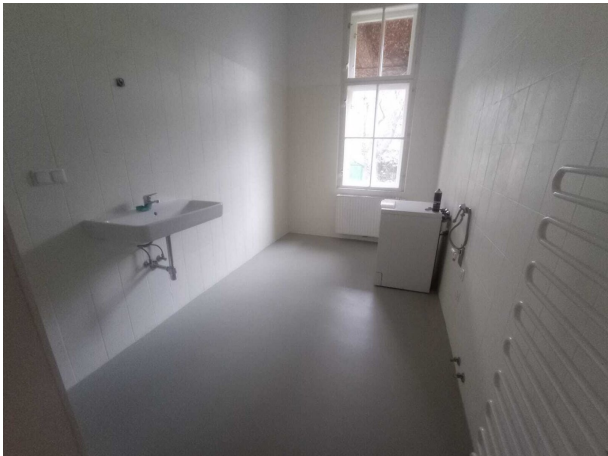








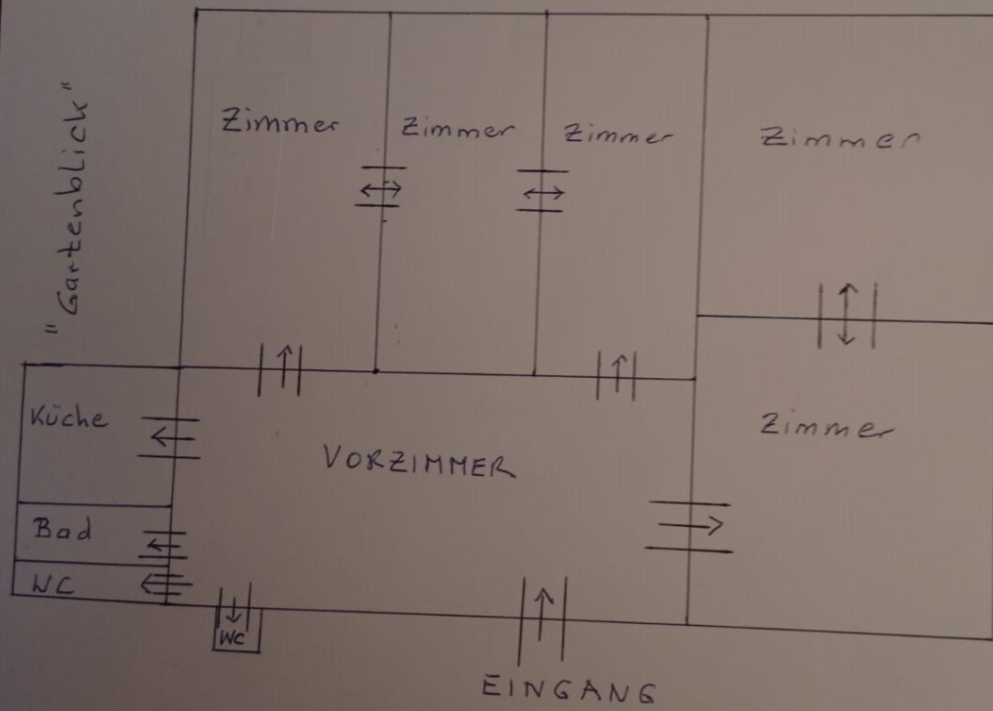








# SKIZZE



## Objektbeschreibung

Die Wohnung besteht aus **5 Zimmern**, einer Küche, Bad (mit **Dusche, Waschbecken, Bidet und Waschmaschinenanschluss**), zwei Toiletten und ein sehr geräumiges Vorzimmer. Die **Küche** ist nicht eingerichtet, die Eigentümer würden sich in Form einer **Mietfreistellung** an der **Einrichtung einer Küchenzeile beteiligen**. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gasetagenheizung**.

Die Wohnung besticht durch **die herrlichen Sternparkettböden, Flügeltüren und durch ihre großzügigen Raumaufteilung!**

Aufgrund des sehr guten Zustandes kann diese Wohnung **sofort übernommen** und bezogen werden.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein **wunderschön gepflegter Garten**, welcher von den Mietern **mitbenützt** werden kann.

Weiters wird mit der Wohnung auch ein **Kellerabteil** und ein **kleiner Garagenplatz**, welcher sich sehr gut für die Fahrräder eignet, mitvermietet.

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Seitengasse zur Döblinger Hauptstraße, in welcher sich eine Vielzahl an Geschäften und Lokalen befinden.

Beste Verkehrsverbindungen: 10A, 35A, 37Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap