

SCHÖNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT PFLEGELEICHTEM GARTEN, GARAGE UND TOLLEM BLICK



Objektnummer: 29557

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

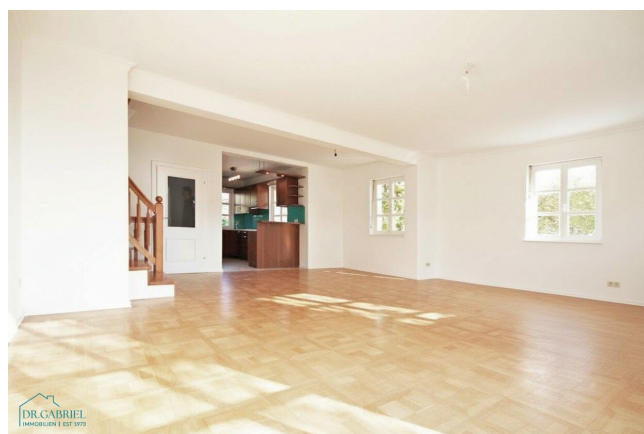
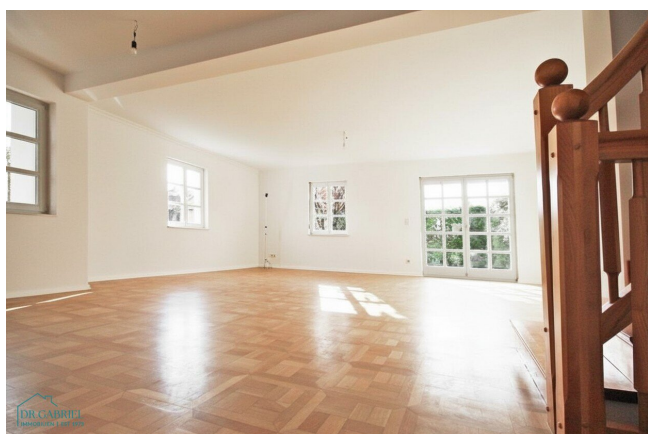
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Nutzfläche:	285,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	3.390,00 €
Kaltmiete (netto)	3.230,00 €
Kaltmiete	3.390,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

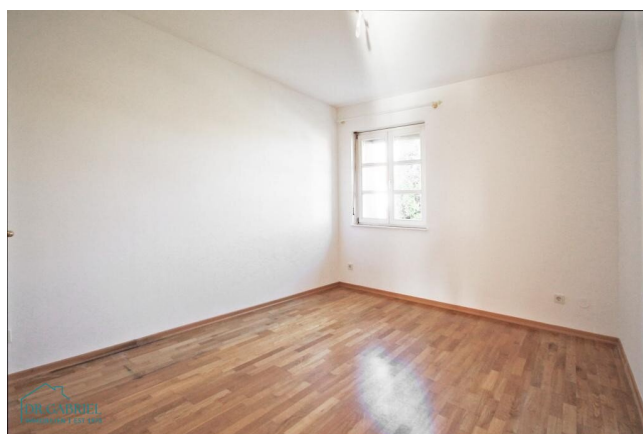
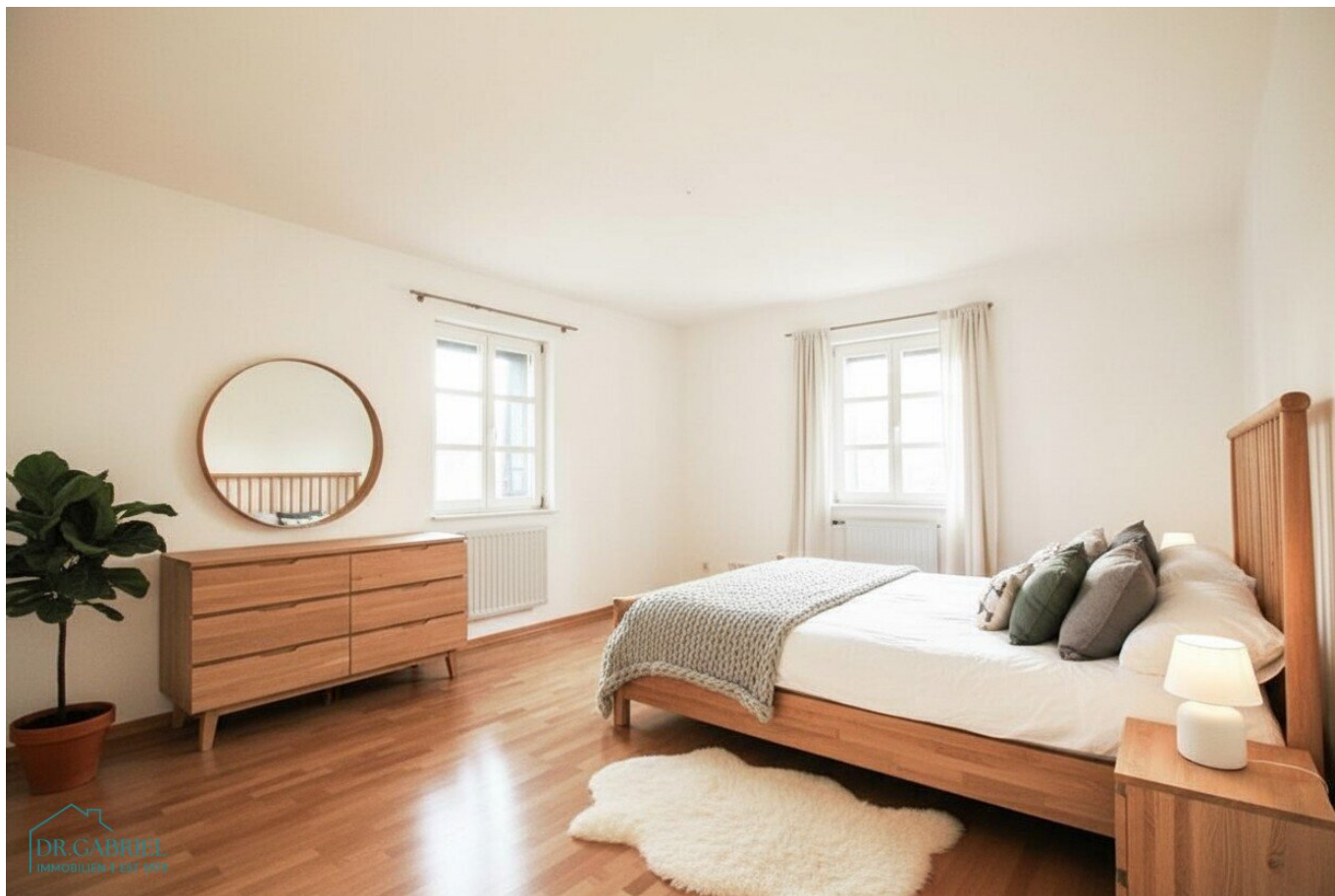
Ihr Ansprechpartner

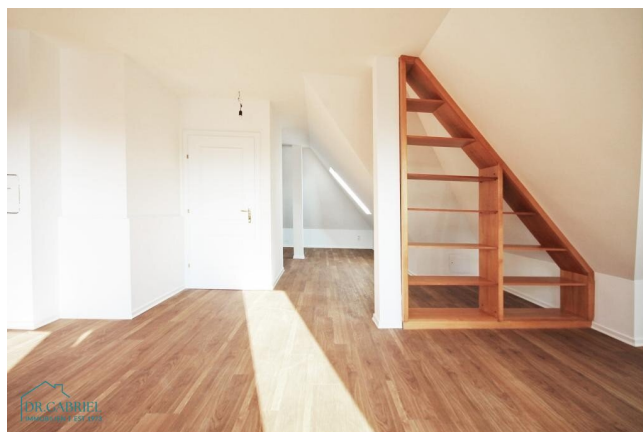
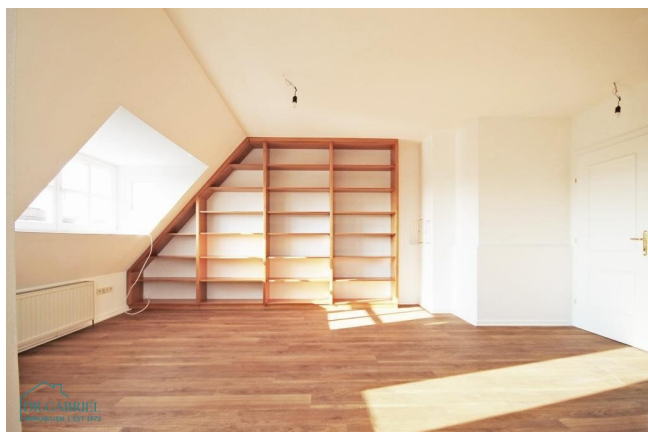


Dr. Laetitia Gabriel-Hermann



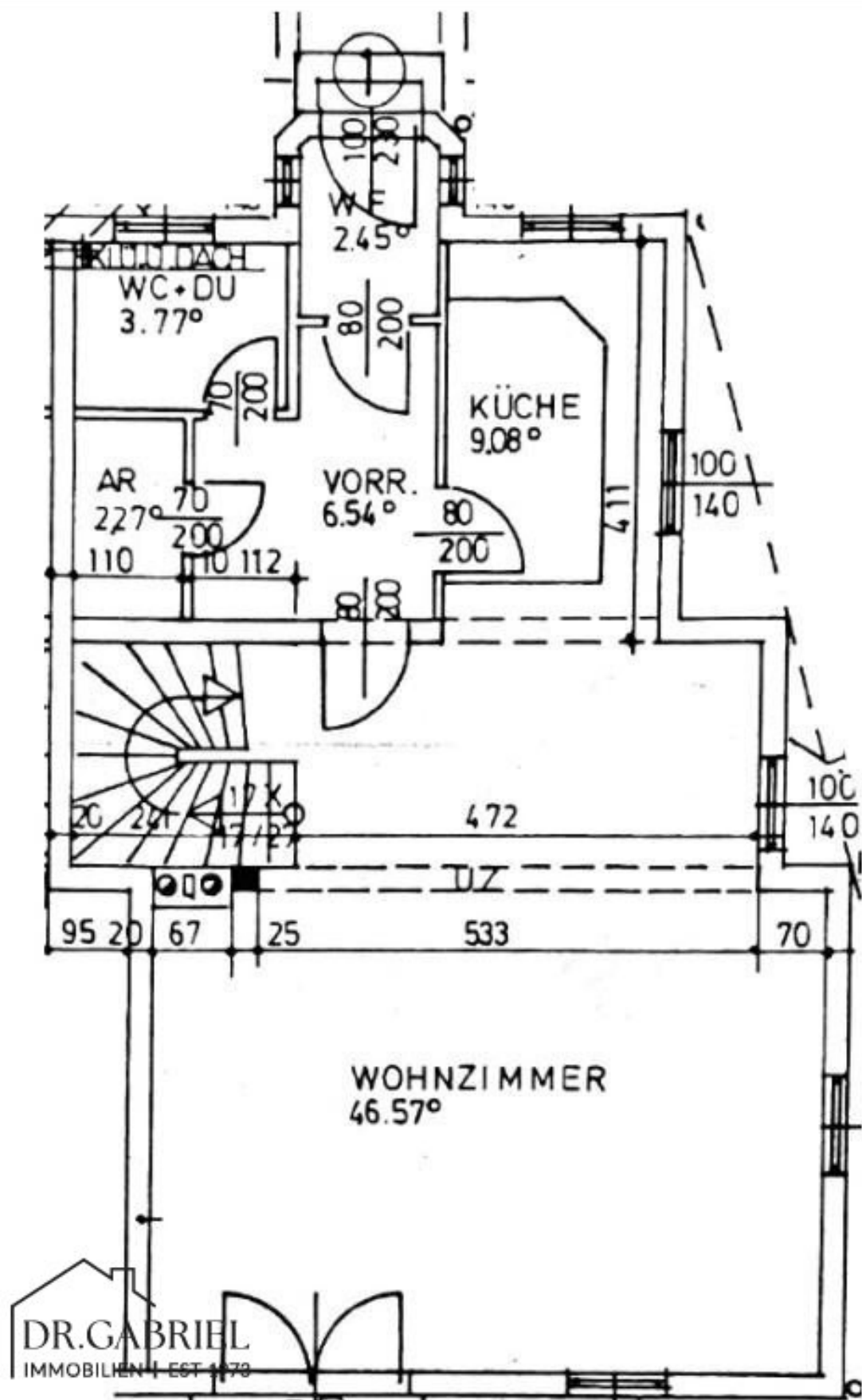


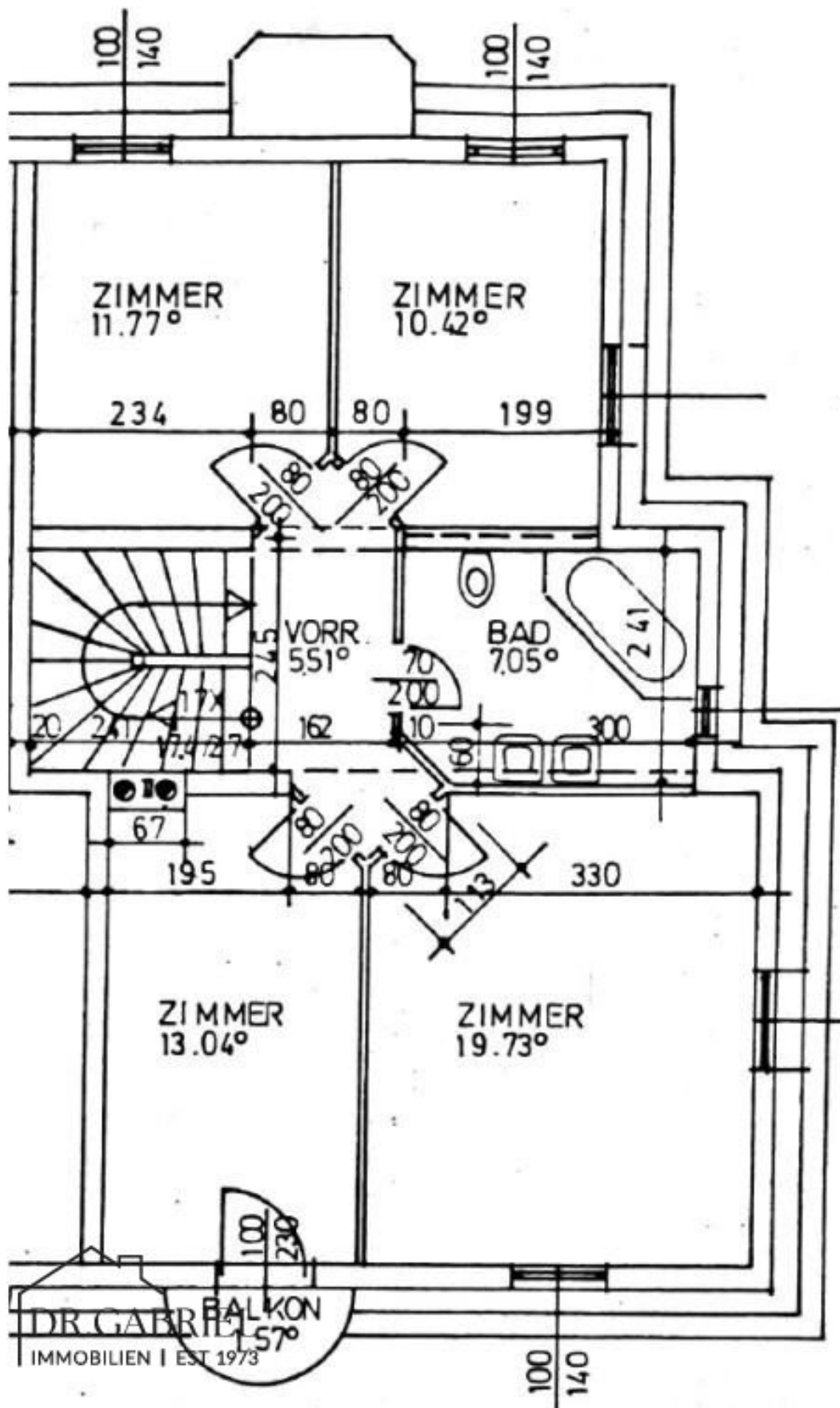


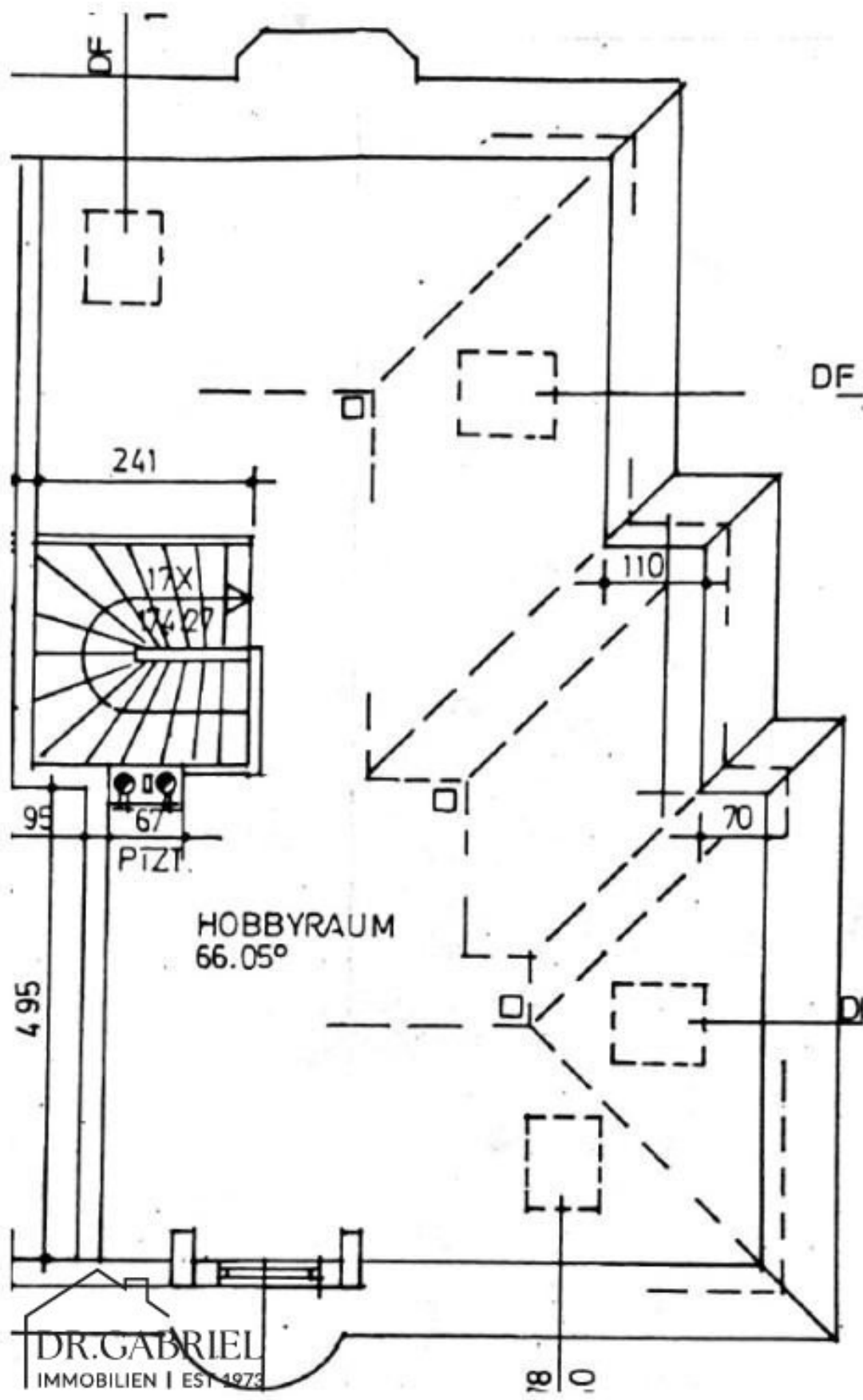


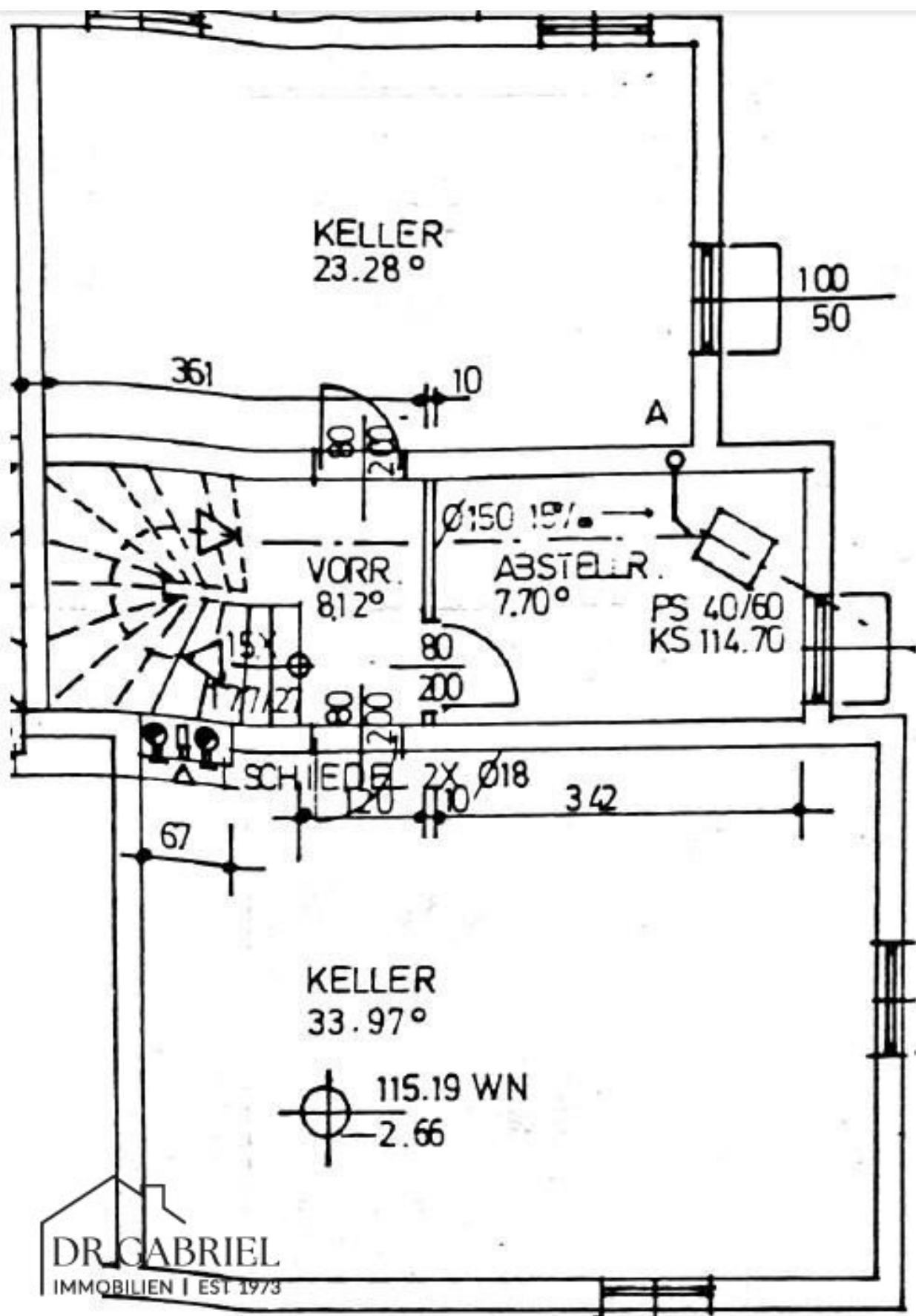












Objektbeschreibung

INFRASTRUKTUR:

- * Grüne, ruhige Lage direkt am Waldrand Hörndlwald in Fußnähe zum Lainzer Tiergarten.
- * Angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft: Volksschule, Spielplatz, Supermarkt, Bäcker, Trafik, Apotheke, Tennis- und Fussbalclub in Gehdistanz.
- * Buslinie 56A/ 56B nach Hietzing zur U4.
- * Fahrzeit in die Innenstadt: ca. 35 Minuten. Fahrzeit zum Flughafen: ca. 35 Minuten (bei normalem Verkehrsaufkommen)

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, großzügiger, heller Wohnraum mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse in den Garten, Abstellraum, Gäste Duschbad mit WC

OG: Vorraum, vier Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf einen kleinen Balkon), großes Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken und WC

DG: Ein großes Zimmer (66 m²) mit herrlichem Fernblick - vielfältig verwendbar, z.B. als Büro, Atelier, Gästebereich, zusätzlicher Wohnraum

KG: drei Räume (zwei große und ein kleiner)

Separate Garage für ein Auto

AUSSTATTUNG:

- * Neue Heizungs-und Warmwasseranlage
- * Moderne Küche mit allen Geräten
- * Parkettboden
- * Fußbodenheizung im KG, EG, OG und Radiatoren im DG
- * SAT-TV
- * Alarmanlage GSM fähig
- * Waschmaschinenanschluss im Keller

Die Eigenverbrauchs-kosten wie Wasser, Strom, Gas, GIS Gebühr, Internet etc. sind vom Mieter gesondert zu zahlen.

Der Vermieter ist gemäß § 6 Abs. 1 Z 27 Kleinunternehmer und von der Umsatzsteuer befreit, daher wird keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

COSY FAMILY HOME WITH GARDEN AND INDOOR PARKING | 4 BEDROOMS | 2 BATHROOMS

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind tlw. digital und mit KI erstellt worden.

weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

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 <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap