

GARTENWOHNUNG IN SIEVERING - ERSTBEZUG



Objektnummer: 29581

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	104,04 m ²
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.986,62 €
Kaltmiete	2.263,64 €
Betriebskosten:	277,02 €
USt.:	226,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

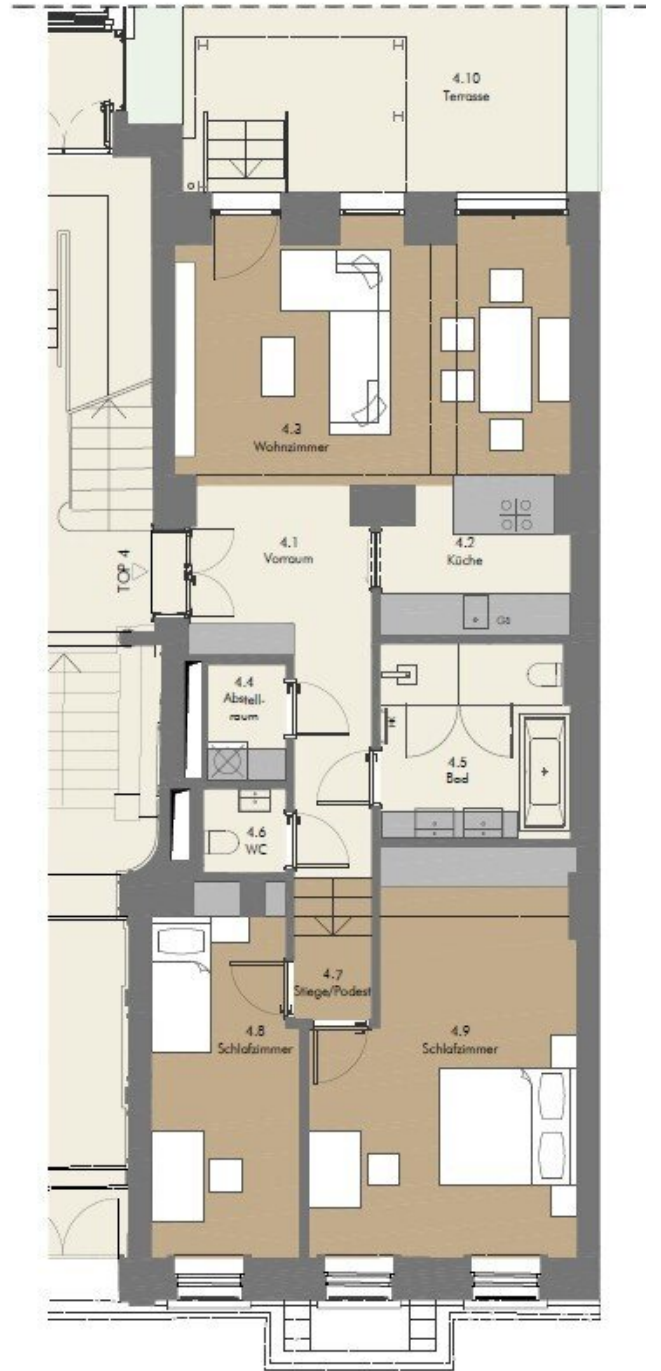
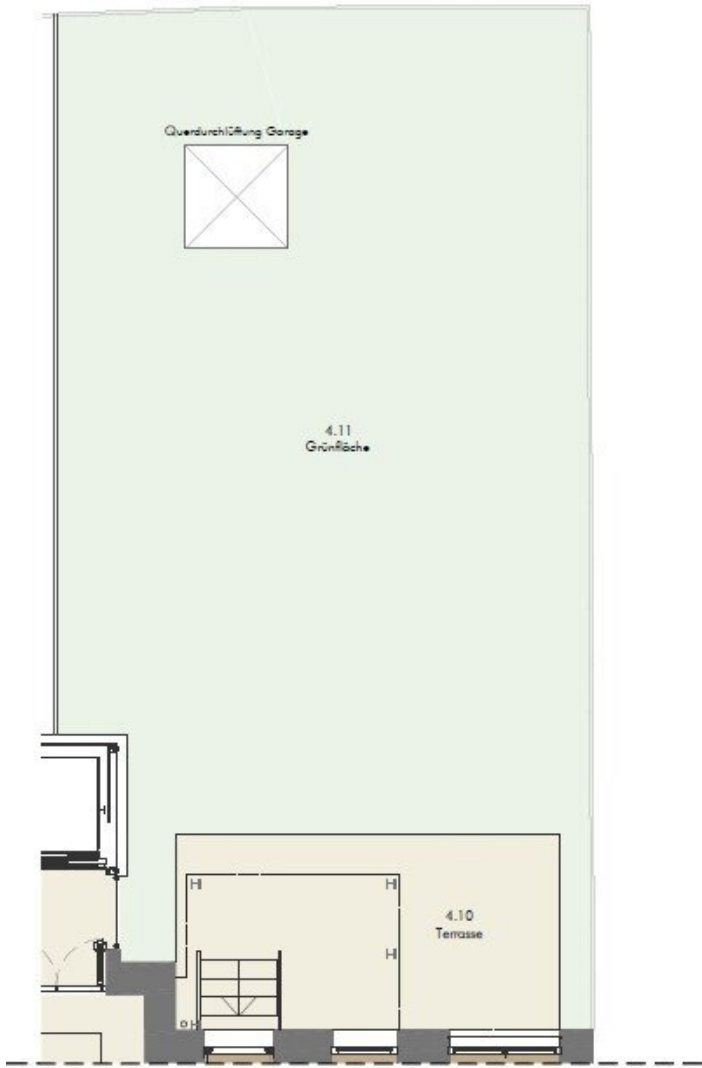


Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2







Objektbeschreibung

Baustellenbesichtigung nach Vereinbarung möglich!

Zur befristeten Vermietung gelangt eine schöne Gartenwohnung in einem komplett modernisiertem Gebäude in zentraler Lage von Sievering. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Sievinger Straße und die Obkirchergasse mit zahlreichen Geschäften und Restaurants. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie 38 (Richtung Schottentor), die Buslinie 39A (Richtung Heiligenstadt) sowie die S45 (mit Anbindung an die U3 Ottakring und U4 Heiligenstadt) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf die westseitige Terrasse und in den rund 100 m² großen Eigengarten, halboffene Küche, über wenige Stufen erreicht man die beiden Schlafzimmer (Richtung Vorgarten orientiert und über dem Straßenniveau gelegen), geräumiges Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Gäste WC mit Handwaschbecken.

Ausstattung:

- Fischgrät Parkettboden Eiche & Feinsteinzeug Fliesen
- vollausgestattete Küche mit Natursteinplatte (Backofen, Geschirrspüler, Einbau Kühl Gefrier Kombination alle Marke: Siemens, Induktionskochfeld mit integrierten Kochfeldabzug, Marke: Bora S Pure, Spüle mit Küchenarmatur, Marke: Blanco)
- hochwertige Badarmaturen und Sanitärausstattung (u.a. Laufen, Duravit, HansGrohe)
- Heizung/ Kühlung mittels Erdwärme
- Fußbodenheizung & Klimageräte
- Alarmanlage & Sicherheitseingangstür
- Video- Gegensprechanlage

- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten in der Garage
- hauseigene Garage

Es besteht die Möglichkeit, im Haus Garagenplätze für um 300,00 EUR/Monat (inkl. USt) anzumieten. Die Garagenplätze sind mit einer 11kW-Ladestation ausgestattet, Stromkosten werden nach Verbrauch abgerechnet.

Durchfahrtshöhe 2,10 m | Breite 2,64 m | Parkplatzgröße: 5 x 2,5 m | Max Gewicht 3.000 kg - Länge 5m - Radlast 750 kg (Drehscheibe)

GARDEN APARTMENT | 2 BEDROOMS | 1 BATHROOM | A/C | first time let

Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap