

## **Sonnige Familien-Wohnung mit traumhaftem Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 1939/132298**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.910,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.400,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	490,91 €
<b>USt.:</b>	49,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Vanessa Vigl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-573

H +43 676 841 420 573

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



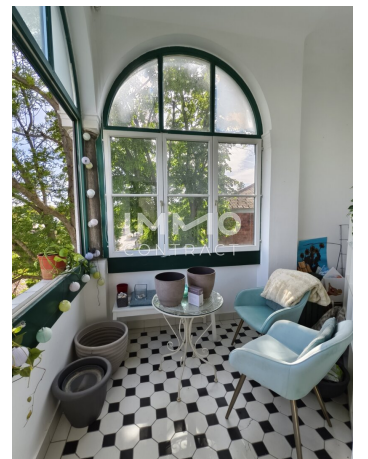




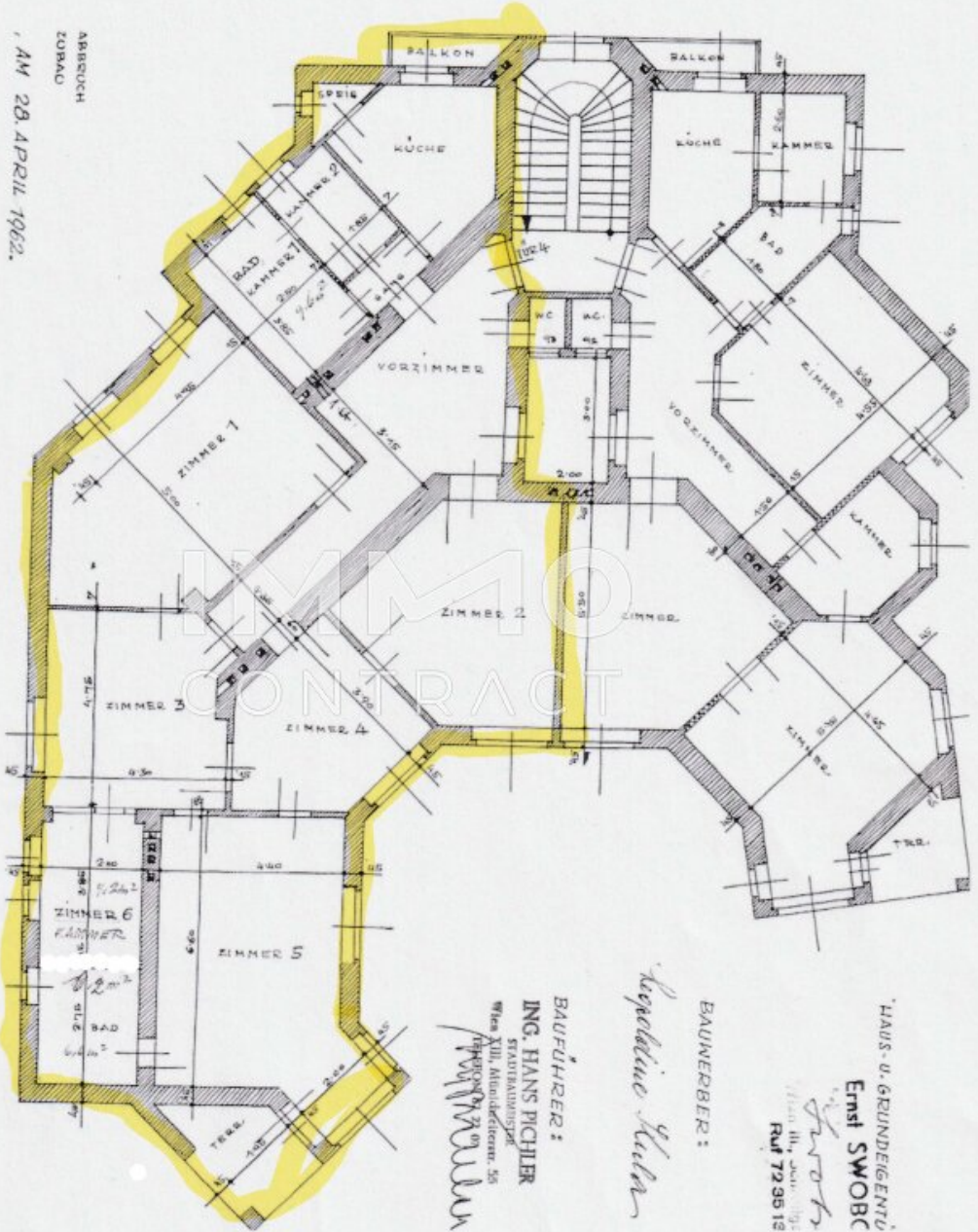








bene 2068 00



ABRUCH  
ZURBAU  
AM 28. APRIL 1962.

BAUFÜHRER:  
**ING. HANS PICHLER**  
 STADTBAUINSPEKTOR  
 Wien XIII, Alaudengasse, 55  
 1962/04/27/09  
*Hans Pichler*

BAUWERBER:  
*Kapellene Huber*

HAUS- U. GRUNDGEGENTUM  
**Ernst SWOBIC**  
*Ernst Swobic*  
 Wien III, Seckendorfergasse, 19  
 Ruf 72 95 12

## Objektbeschreibung

Seltene Jugendstil-Rarität: Großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung mit Erker-„Balkon“ im Grünen

Eine Wohnung, wie man sie heute nur noch selten findet: Im 2. Stock eines beeindruckenden Jugendstilhauses präsentiert sich diese außergewöhnliche 5 ½-Zimmer-Wohnung – großzügig auf einer Ebene, voller Charme und mit einem Grundriss, der Individualität ermöglicht.

Statt standardisierter 08/15-Raumschnitte erwarten Sie hier Zimmer mit Charakter: Jeder Bereich bietet seinen ganz eigenen Raum für persönliche Ideen und stilvolle Wohnkonzepte. Die Zimmer des vorderen Trakts verwöhnen mit viel Sonne und wunderschönem Licht, während die Räume zum Garten hin angenehm schattig, herrlich ruhig und ideal zum Entspannen sind.

Ein besonderes Highlight ist der prächtige Erker: Seine Fenster lassen sich vollständig öffnen, sodass er sich zu einer luftig-grünen „Balkonvariante“ verwandelt – ein einzigartiger Platz, der den Jugendstilcharme perfekt einfängt.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Raum lieben – zum Familienleben, zum Ankommen, zum Feiern und zum Entspannen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Atmosphäre.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap