

**HERRLICHES REFUGIUM, 4-ZIMMER  
TERRASSENWOHNUNG IM DACHGESCHOSS INKL.  
GARAGE**



**Objektnummer: 2589**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Gesamtmiete</b>	1.748,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.320,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.589,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,43 €
<b>USt.:</b>	158,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527















## Objektbeschreibung

DIESE WOHNUNG KANN UNMÖBLIERT ÜBERNOMMEN WERDEN, BIS AUF FEST EINGEBaute MÖBEL.

Willkommen in der **Fasangartengasse 22, 1130 Wien!** Diese charmante Immobilie besticht durch ihre sehr gute Lage und die moderne Ausstattung. Auf großzügigen 4 Zimmern und einer herrlich großen Terrasse mit einer Sauna lässt es sich hier wunderbar leben.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet den idealen Rückzugsort im Herzen der Stadt. Das große, voll ausgestattete Badezimmer ist ansprechend gestaltet und lädt zu entspannten Momenten ein. Ein praktisches Vorzimmer sorgt für eine einladende Atmosphäre. Zudem steht ein Abstellraum zur Verfügung, um Ihre persönlichen Dinge optimal zu verstauen.

Die Fasangartengasse zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Verweilen ein. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, die gesamte Stadt ohne Auto zu erkunden.

### AUFTEILUNG:

- großzügiger Wohnbereich mit geschmackvoller Couch und großzügigem Essbereich und Ausgang auf die Terrasse
- komplett ausgestattete Küche mit Durchreiche zum Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine, Waschbecken und Toilette
- 3 weitere Zimmer
- Abstellraum
- Vorraum
- Kellerabteil

## **AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- gut ausgestattetes Badezimmer
- elektrische Außenjalousien
- moderne, vollausgestattete Einbauküche
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Garagenplatz (EUR 100,-- pro Monat)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellbereich

## **FLÄCHEN:**

Wohnfläche: ca. 92m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 30m<sup>2</sup>

## **VERKEHRSANBINDUNG/INFRASTRUKTUR:**

Öffentliche Verkehrsmittel in nächster Nähe.

Die Nahversorgung ist wunderbar!

## **RESÜMEE:**

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Gelegenheit, diese bezaubernde Terrassenwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

## **PREISE:**

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 1.748,33 (inkl. Garagenplatz)**

Ein monatliches Heizkostenkonto derzeit in der Höhe von EUR 136,42 wird mit der Miete eingehoben.

Kaution: EUR 6.500,--

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

## **Ursula Rabas**

**Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

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

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap