

**Fantastische 4-Zimmer Gartenwohnung! Mehr Natur. Mehr Ruhe. Mehr Grün. WOW! Riesiger Garten + Herrliche Terrasse + Lichtdurchfluteter Wintergarten + Stellplatz! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 297547**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinheilgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Gesamtmiete	3.344,00 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.040,00 €
Betriebskosten:	340,00 €
USt.:	304,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

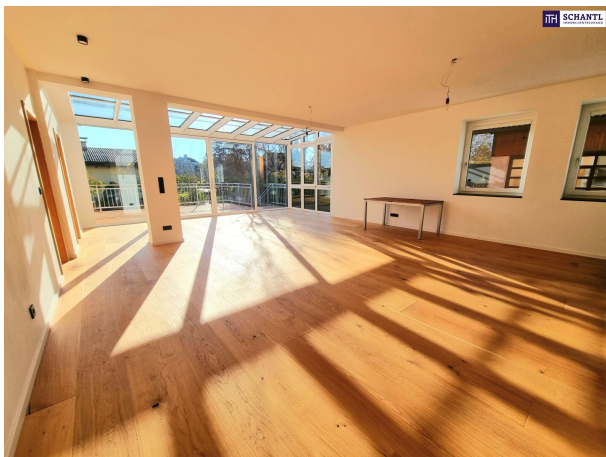
## Ihr Ansprechpartner



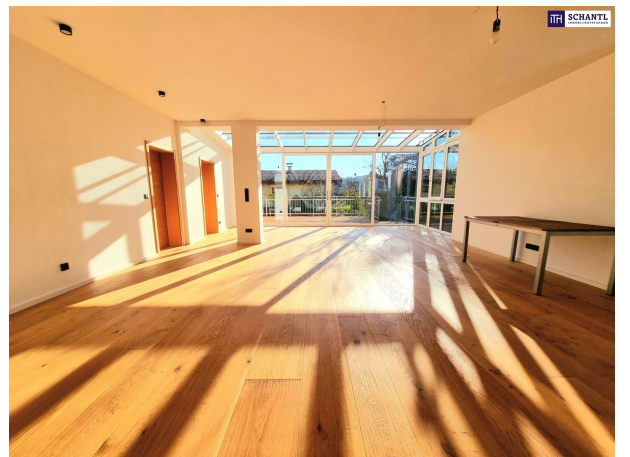
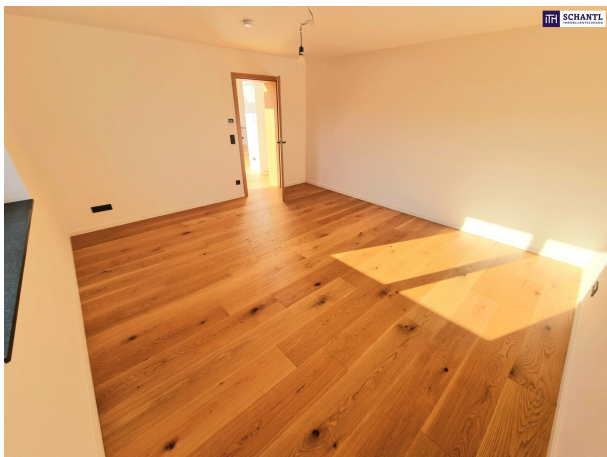


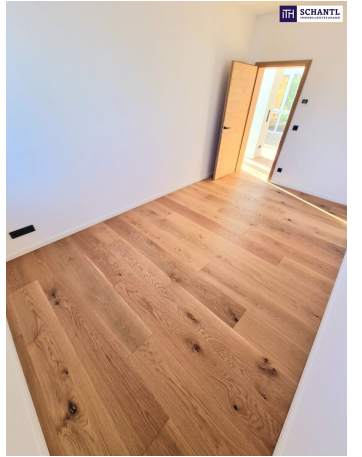
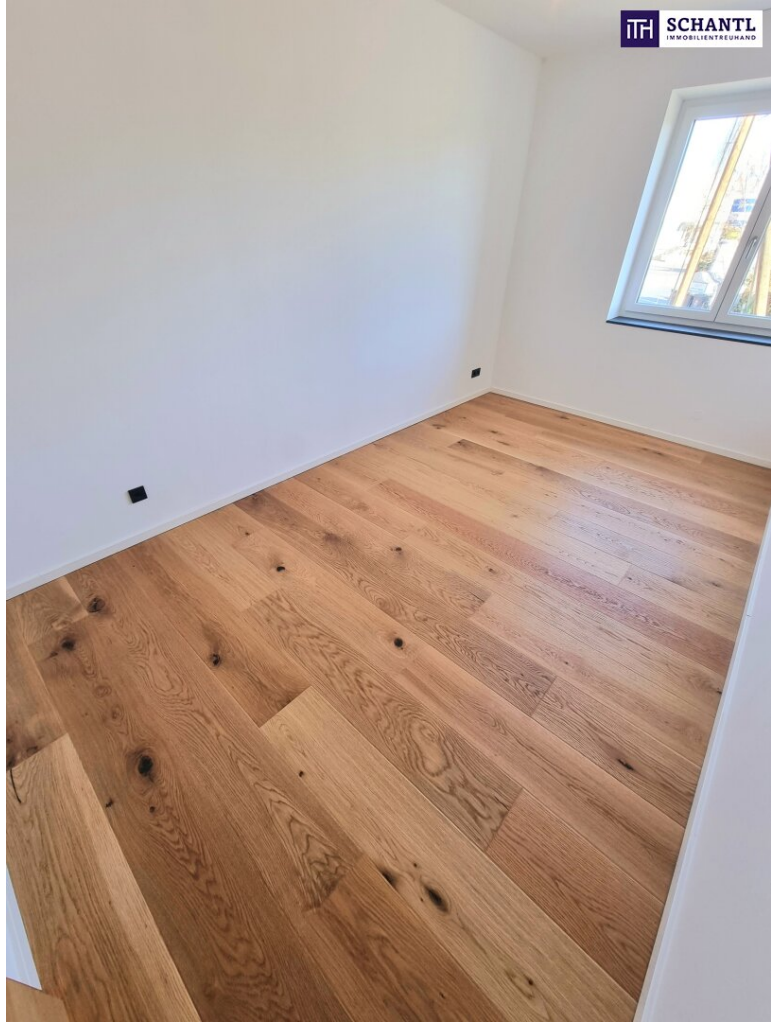


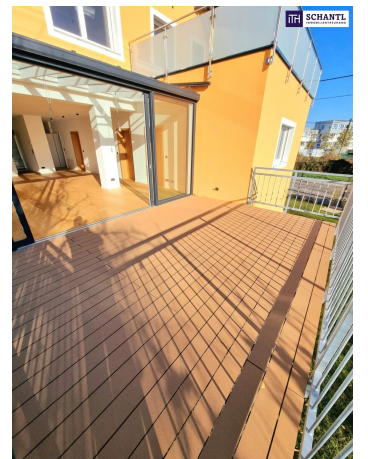






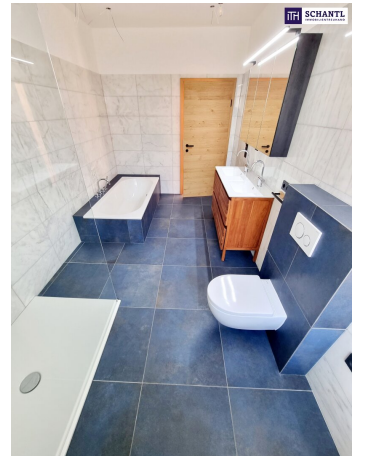
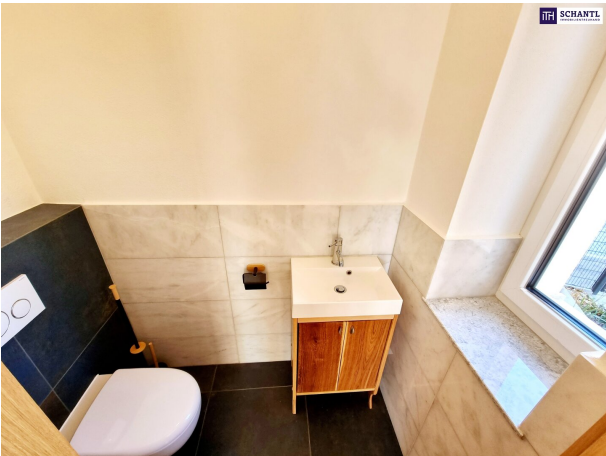






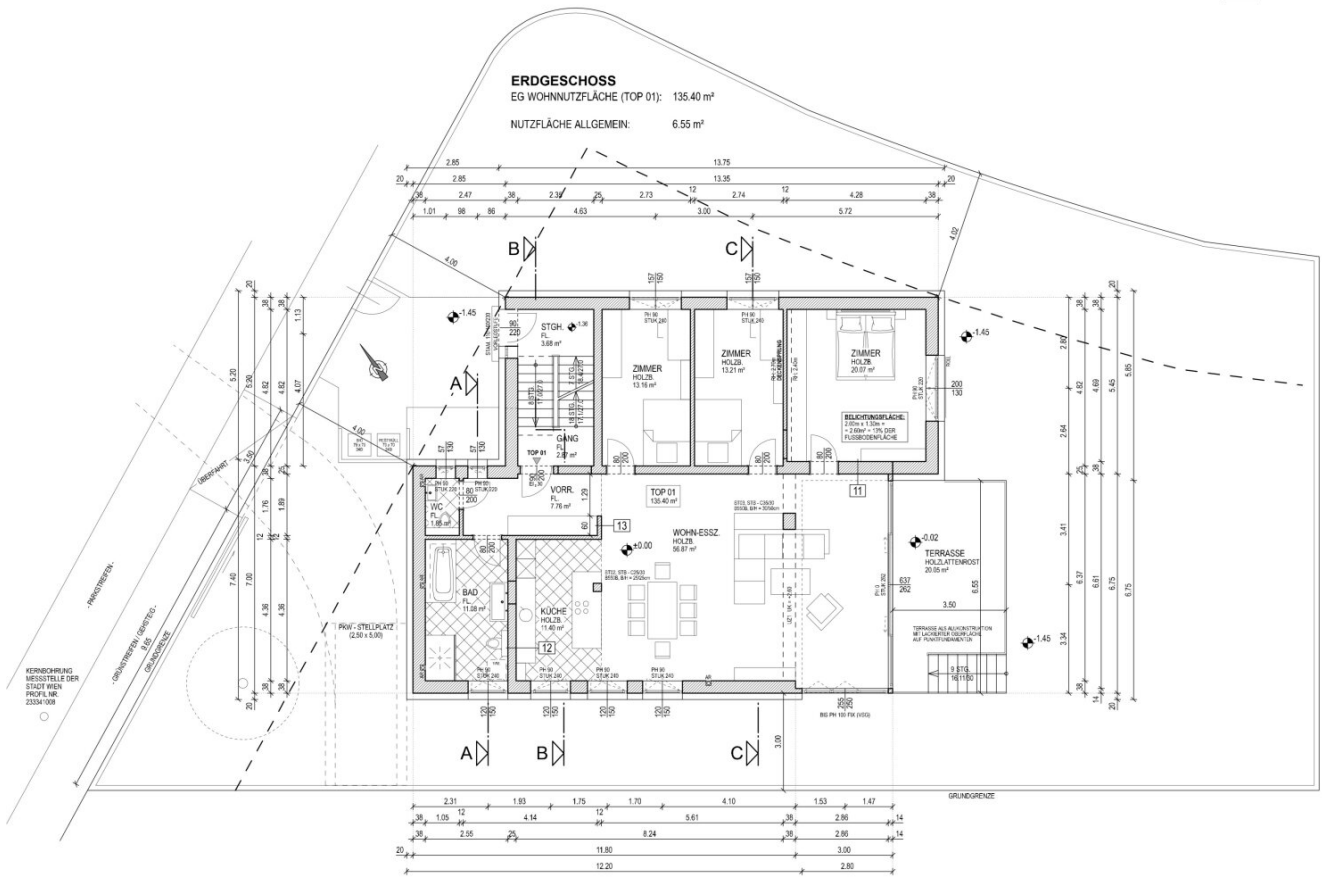






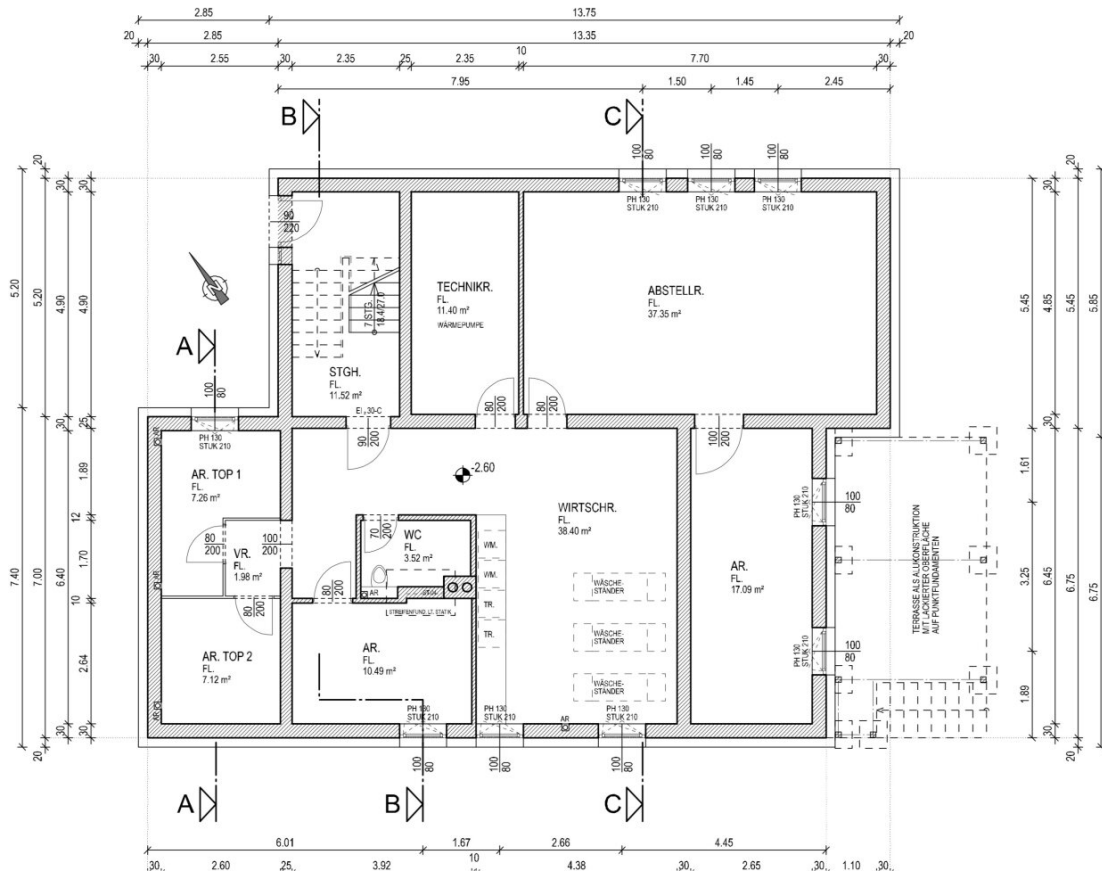


**ERDGESCHOSS**  
EG WOHNNUTZFLÄCHE (TOP 01): 136.40 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE ALLGEMEIN: 6.55 m<sup>2</sup>



# KELLERGESSCH

KG NUTZFLÄCHE: 146.13 m<sup>2</sup>  
 INKL NF STG.



## Objektbeschreibung

**Fantastische 4-Zimmer Gartenwohnung! Mehr Natur. Mehr Ruhe. Mehr Grün. WOW!  
Riesiger Garten + Herrliche Terrasse + Lichtdurchfluteter Wintergarten + Stellplatz! Jetzt zugreifen!**

### Heimkommen und Wohlfühlen...

Ihr neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster und Waschbecken, ein stylisches und großes Badezimmer mit Badewanne, Walk-In Dusche, 2.WC und Fenster, 3 getrennt begehbare, gemütliche Schlafzimmer sowie das Herzstück der Wohnung - ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Einbauküche, einem sensationellem Wintergarten und Zugang zur Traumterrasse und dem traumhaften Garten.

Highlights: Hochwertiger Parkett (Rudda Colorado N2 handgehobelt 400 cm gemischte Breiten 25/30/35 cm) / Fußbodenheizung / Wintergarten / Stellplatz / Extrem hochwertige Materialien und Verarbeitung uvm.

**Hier wurde mit viel Liebe zum Detail Ihr neuen Zuhause geschaffen!**

+ Wohnfläche: ca. 135,40m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 20,05m<sup>2</sup> + Garten: ca. 250m<sup>2</sup> + Kellerabteil + Stellplatz

+ Gesamtmiete inkl. Stellplatz, Betriebskosten und Steuern: € 3.344.-

+ Bezug: ab sofort

+ Befristung: 4 Jahre

+ Kautions: € 10.000.-

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap