

**1180// Gersthof Toplage - 3 Zi - charmante
Terrassenwohnung mit Flair!**



Objektnummer: 20260000012

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthoferstraße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.608,11 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Betriebskosten:	159,96 €
Sonstige Kosten:	21,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

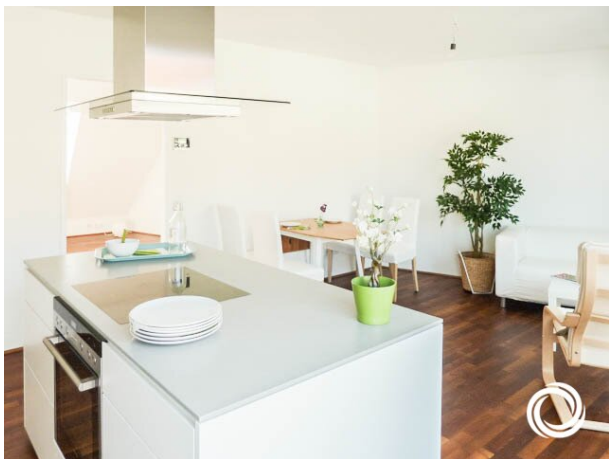
Ihr Ansprechpartner

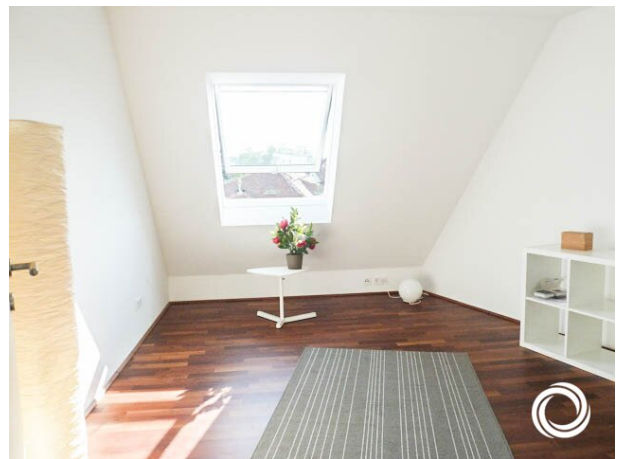
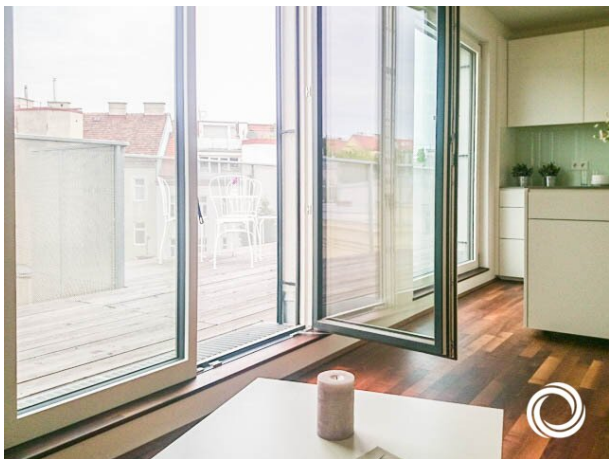


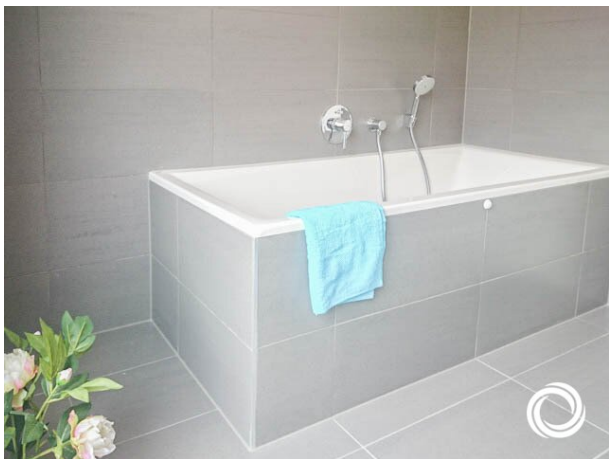
Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien













Objektbeschreibung

Die schicke Wohnung ist in zwei Ebenen aufgeteilt (DG1 + DG2). In der unteren Ebene befindet sich der Vorraum, der als Stauraum genutzt werden kann und die Treppe zur oberen Ebene. Hier erwarten Sie drei Zimmer, von denen eines als große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse gestaltet ist. Mit Sträuchern und Blumen dekoriert, schaffen Sie sich Ihre persönliche Grünoase! Die moderne Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die zwei weiteren Zimmer können als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Praktisch ist der kleine Abstellraum. Die geölten Akazien-Fertigparkettböden verleihen ein edles Ambiente und viel feines Wohlgefühl.

Lage:

Gersthof ist ein exklusives Viertel im 18. Wiener Gemeindebezirk (Währing). Charakteristisch für diese traumhaft schöne Wohngegend sind die vielen alten Villen und eleganten Häuser. In der Nähe befinden sich wunderschöne Parkanlagen, wie z.B. der Türkenschanzpark und Sternwartepark. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und Wienerwald laden ebenfalls zum Spazieren und Erholen ein.

Zum Einkaufen bieten sich das Gersthofer Platzl und die Geschäfte in der Währinger Straße an. Mit den Straßenbahnlinien 40 und 41 gelangen Sie zur U6 Station Volksoper und weiter zum Schottentor in der Innenstadt. Weiter entfernte Ziele erreichen Sie angenehm mit der S-Bahn.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 9, 40, 41

Autobus: 10A, 40A, 42A

S-Bahn: Wien Gersthof (S 45)

Zustand und Ausstattung:

+) Sicherheitseingangstüre

+) Geölte Akazienparkett- und Feinsteinzeugböden

+) Fenster sind als Holz/Alu-Fenster mit Isolierglas bzw. in Dachflächen als Klapp-Schwingfenster (innen Kunststoff, außen Aluabdeckung) mit außenliegendem elektrisch bedienbaren Sonnenschutz ausgeführt

+) Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchrockner, Waschmaschinenanschluss

+) Küche mit Ceran-Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Spüle, Ober- und Unterschränke

+) Toilette mit Handwaschbecken

+) Gegensprechanlage

+) Gasetagenheizung mit Brennwertgerät und Warmwasserspeicher

+) Fußbodenheizung

Befristung:

4 Jahre

Stockwerk:

3. Stock mit Lift (Dachgeschoss in zwei Ebenen)

Raumaufteilung:

3 Zimmer (davon 1 Wohnküche), 1 Vorzimmer, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette, 1 Terrasse, 1 Kellerabteil

Flächen in m2:

Zimmer 1: ca. 15,80

Zimmer 2: ca. 18,70

Zimmer 3 mit Wohnküche: ca. 23,62

Vorzimmer: ca. 8,53

Gang: ca. 11,86

Abstellraum: ca. 1,77

Badezimmer: ca. 5,90

Toilette: ca. 1,58

=====

Gesamt: ca. 87,76

Terrasse: ca. 29,43

Kellerabteil: ca. 4,88

Energieausweis:

wird nachgebracht!

Monatliche Kosten in EUR:

Miete	1.608,11
Betriebskosten	159,96
n	
Liftbetriebskosten	21,93
Gesamt	1.790,00

Kautions in EUR

Kautions: 5.370,00

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 <50m
Apotheke <75m
Klinik <900m
Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <175m
Universität <625m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.575m

Sonstige

Geldautomat <25m
Bank <25m
Post <200m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <1.375m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap