

## **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Döbling – Nähe S-Bahn Krottenbachstraße**



**Objektnummer: 271545937**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Chimanistraße         |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien             |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Nutzfläche:                   | 70,00 m²              |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 118,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,86                |
| Gesamtmiete                   | 1.372,64 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.000,00 €            |
| Kaltmiete                     | 1.372,64 €            |
| Betriebskosten:               | 372,64 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10

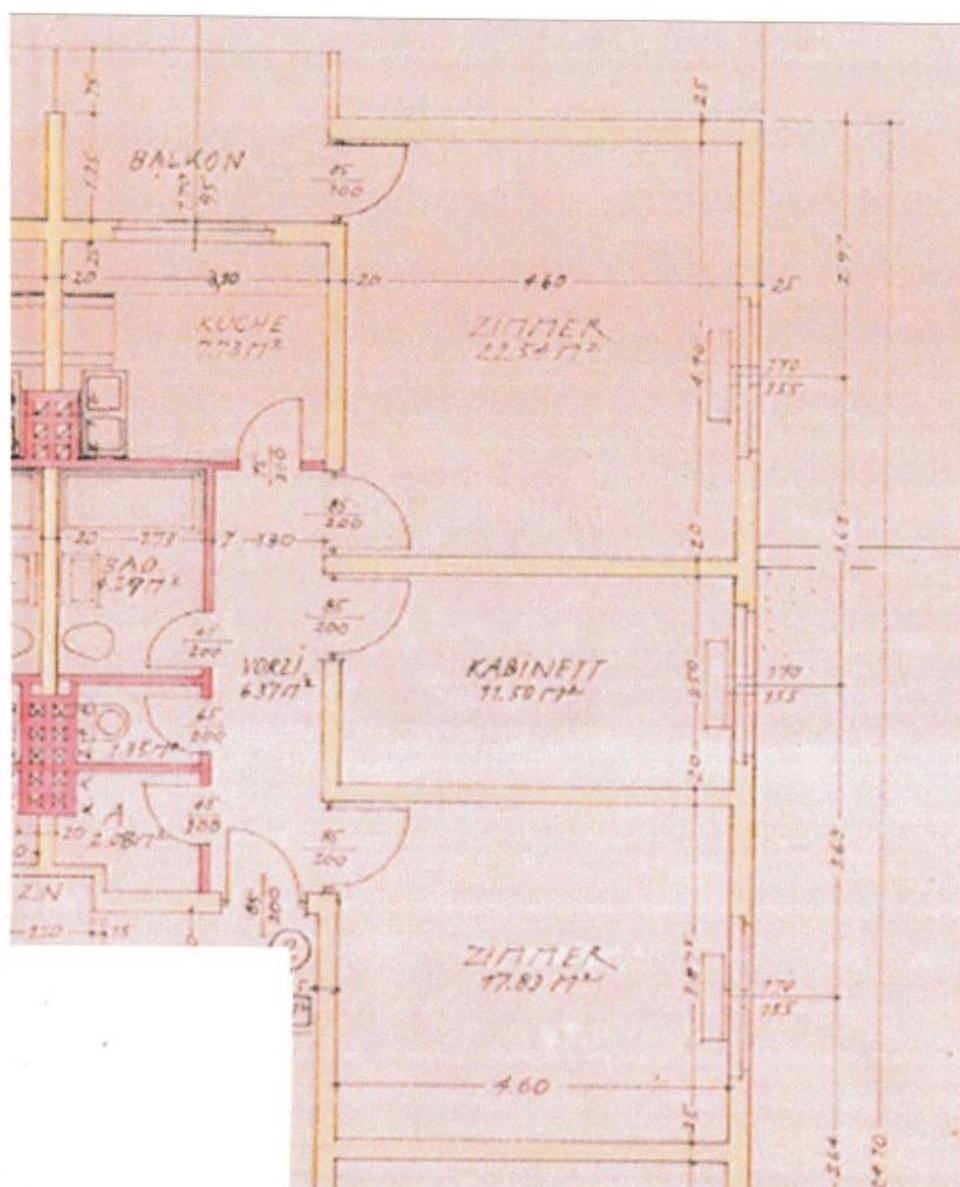












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine **ca. 70 m<sup>2</sup>** große gut aufgeteilte, **3-Zimmer-Wohnung** in attraktiver Lage **des 19. Wiener Gemeindebezirks**, in der Chimanistraße (Ecke Blaasstraße), direkt bei der **S-Bahn-Station Krottenbachstraße**.

Die Wohnung bietet eine besondere Wohnsituation: Einerseits genießen Sie einen **ruhigen Blick ins Grüne** auf Erdgeschossniveau, andererseits verfügt die Einheit auf der gegenüberliegenden Seite über einen **Balkon mit Ausblick**.

Die Wohnung bietet:

- einen großzügigen Wohnbereich
- zwei weitere Zimmer (ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- ein Badezimmer mit Badewanne
- einen praktischen Abstellraum
- ein Kellerabteil
- einen Balkon

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap