

## **DOPPELHAUSHÄLFTE MIT EIGENGARTEN UND GARTENTERRASSE**



**Objektnummer: 2144**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 250,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 123,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 3,09                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.750,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.300,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.500,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 200,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 250,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

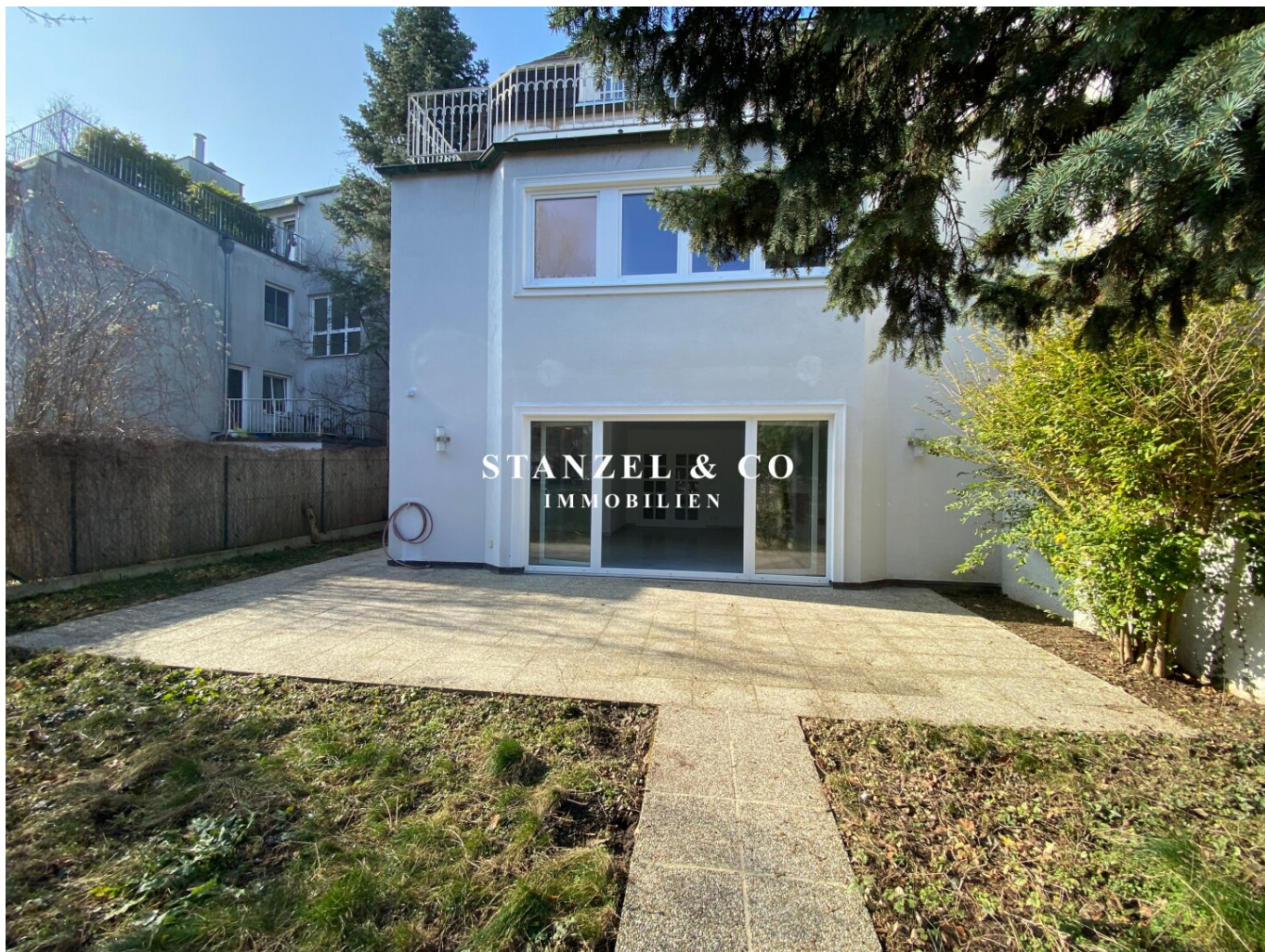
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

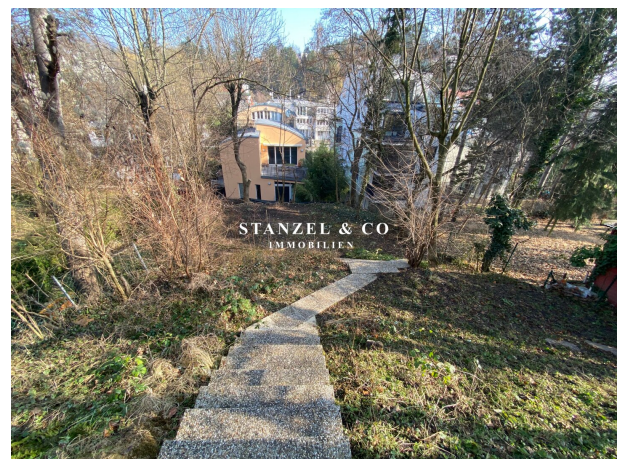
## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
F +43 (1) 533 08 87







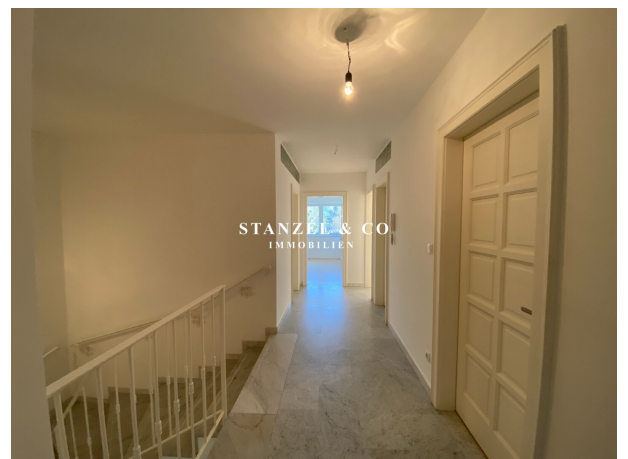






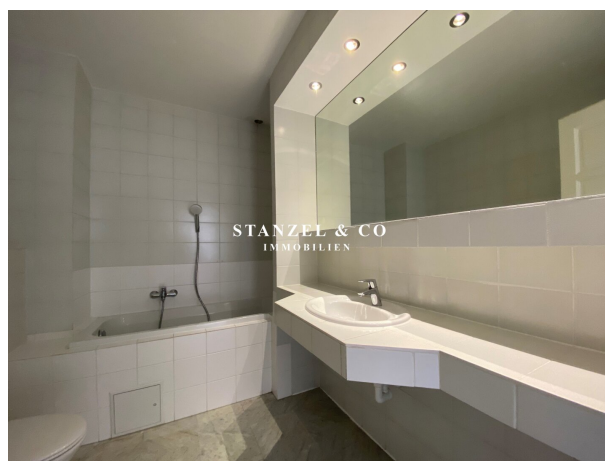






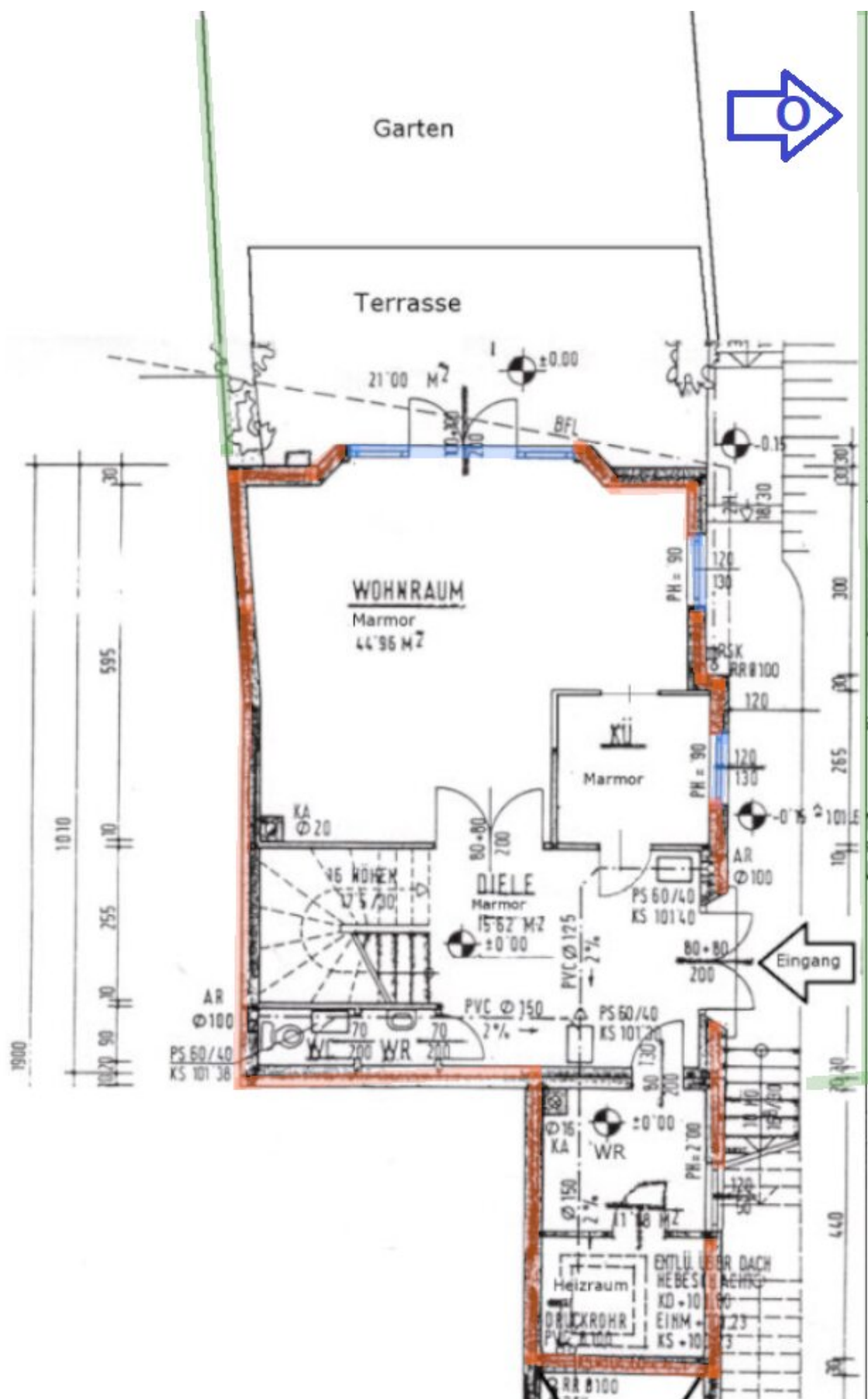


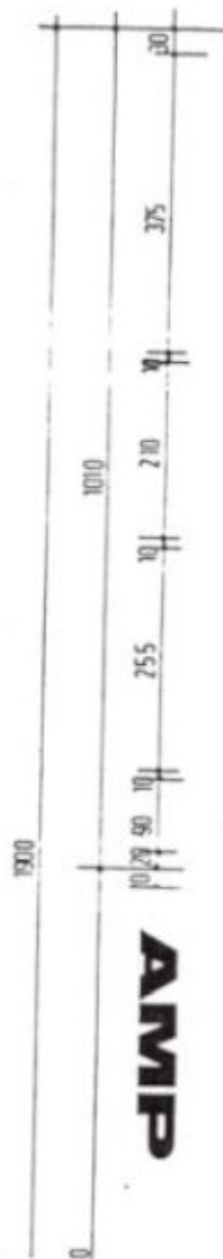




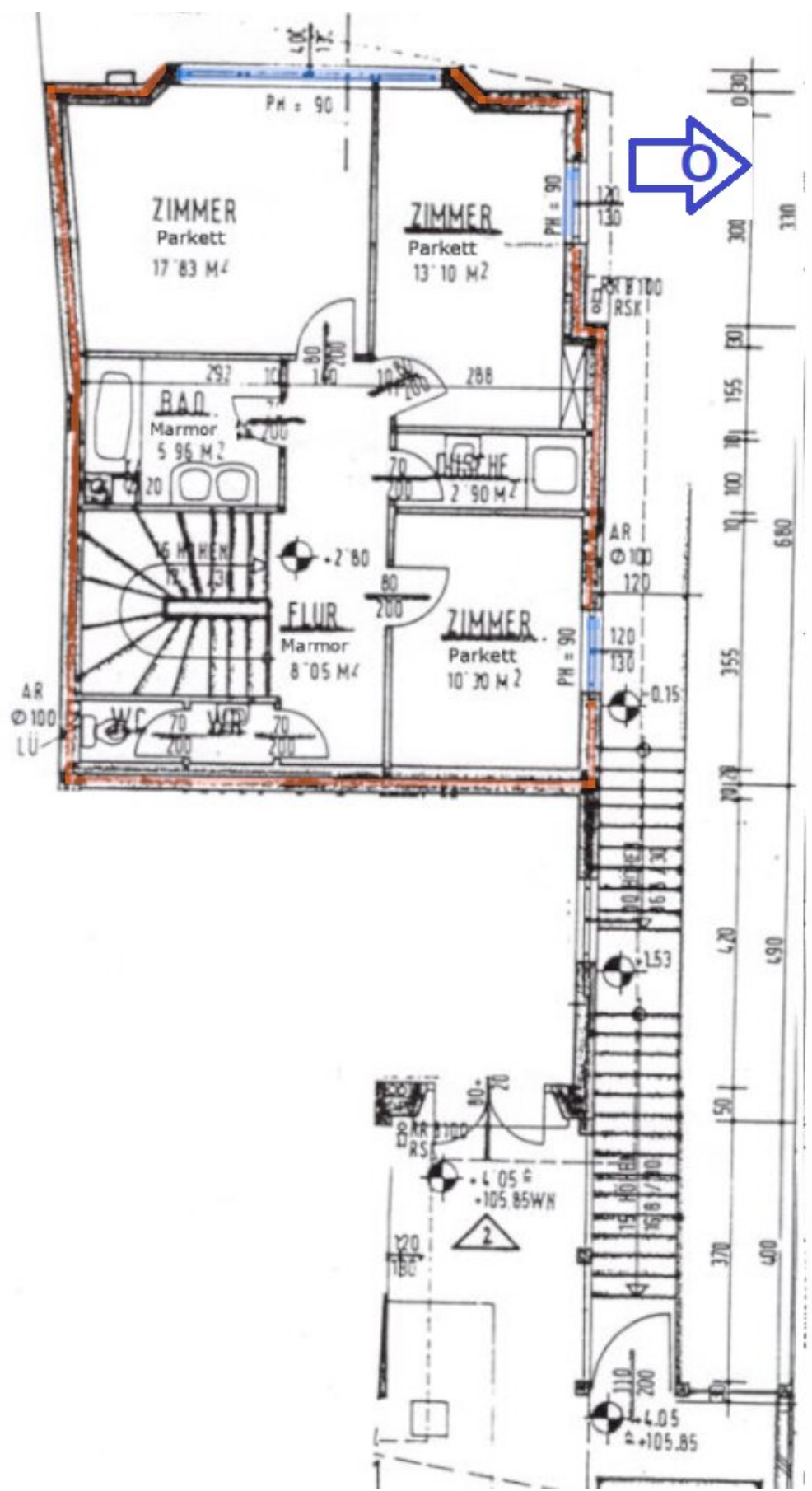








**AMP**



## Objektbeschreibung

Diese helle Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von 130m<sup>2</sup>, eine 21m<sup>2</sup> Gartenterrasse und einen 250m<sup>2</sup> großen Garten.

( BJ 1986 )

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außenstiege.

( Vorzimmer, Wohnesszimmer + offene Küche, offener Kamin, große Terrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 3 WC, Haustechnikraum, Wirtschaftsraum, Abstellraum, Garten )

**Bezugsdatum: sofort**

**EG:** Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in das 45m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer mit angrenzender offener Küche & offenem Kamin. Die Küche mit Fenster verfügt über ein Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank + Gefrierfach. Von der Küche gibt es eine Durchreiche zum Wohnesszimmer, dieses hat einen Ausgang auf die schöne 21m<sup>2</sup> Gartenterrasse mit anschließendem Garten. Weiters sind ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, Spiegel + Beleuchtung und elektrischer Entlüftung sowie ein Abstellraum vorhanden. Außerdem gibt es einen Heizraum mit Fenster und einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ( Waschtrockner - Kombigerät & Gefrierschrank werden zur Verfügung gestellt ) und Fenster.

**OG:** Hier befinden sich die 3 Schlafzimmer ( 18m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> und 10m<sup>2</sup> groß ) mit schönem Grünblick, die vom zentralen Vorzimmer aus erreichbar sind. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, Waschtisch, Spiegel + Beleuchtung, WC und einem Bidet ausgestattet. Im kleineren Badezimmer befinden sich eine Dusche, Waschbecken, Spiegel + Beleuchtung. Außerdem ist ein separates WC mit Handwaschbecken, Spiegel + Beleuchtung und elektrischer Entlüftung vorhanden.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

**Mietdauer 5 - 10 Jahre**

**Infrastruktur:** Wienerwaldnähe - mit schönen Wanderwegen und Mountainbiketouren. Im

nahen Umfeld gibt es einen Spar, eine Erste Bank Filiale, einen Bipa, einen Blumenladen und einen Friseur. In wenigen Minuten ist sowohl ein Merkur als auch ein Hofer auf der Krottenbachstraße erreichbar. Auf der Krottenbachstraße gibt es auch eine Apotheke, eine Post und einen Billa. Mit der Buslinie 35a gelangt man zur U-Bahn-Station Spittelau ( U4 & U6 ) und auch der N35 ist in wenigen Minuten erreichbar und es gibt eine sehr gute Anbindung zur A1 - Westautobahn ( Wien Auhof ). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap