

**3 Zimmer mit viel Freifläche: Terrassenbalkon +
Dachterrasse in Grünruhelage: 2er Stock ohne Lift!**



Objektnummer: 3403

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Starkfriedgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.987,00 €
Kaltmiete (netto)	1.561,18 €
Kaltmiete	1.798,79 €
Betriebskosten:	237,61 €
USt.:	188,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



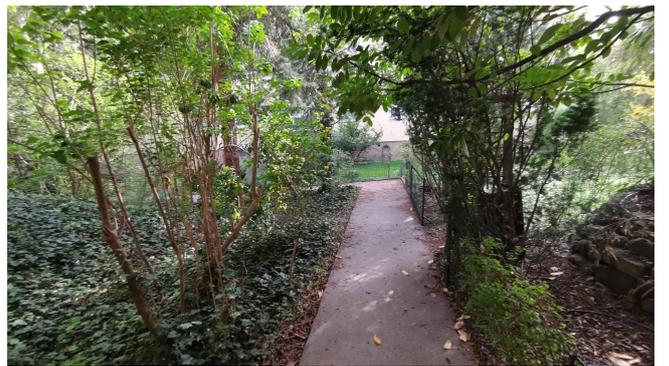
Radisa Paunovic

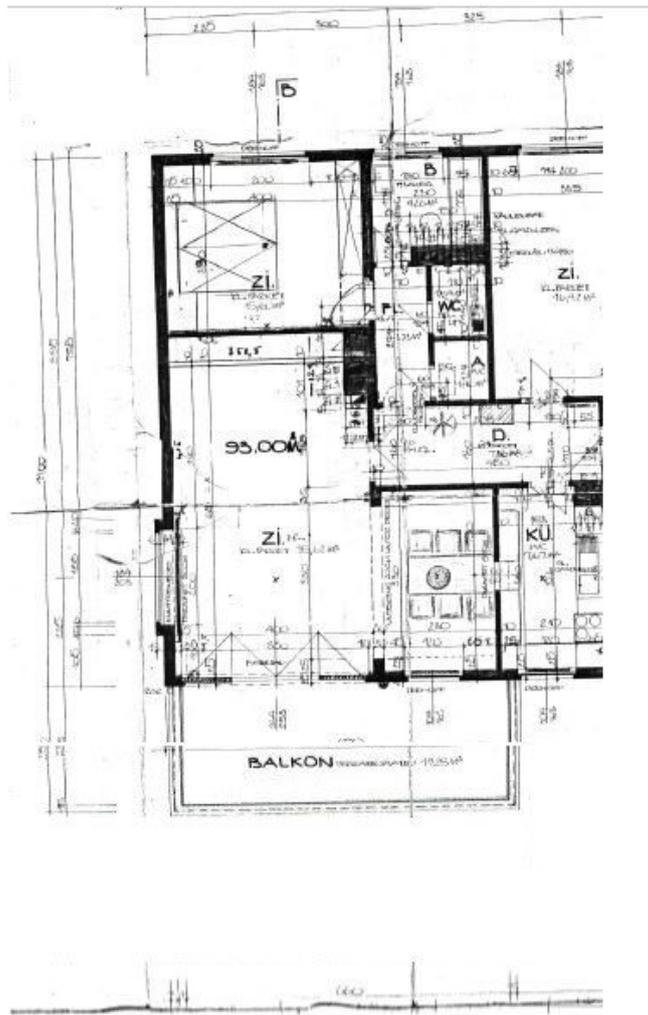
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine von Grund auf sanierte 3 Zimmer Terrassenwohnung mit südlichem Balkon und eigener Dachterrasse, sowie Garagenstellplatz!

Die Wohnung befindet sich in Grünruhelage. Die reine Wohnfläche beträgt 93 m² + Terrasse mit über 17 m² + private Dachterrasse mit nochmals ca. 93 m².

Verbringen Sie Ihre Abende auf der Terrasse (an der Wohnung angrenzend) oder auf der eigenen 93 m² großen Dachterrasse mit einem sehr schönen Ausblick. Die generalsanierte Wohnung bietet Ihnen einen besonderen Flair durch die Parkettböden aus heller Esche und der besonderen Ausstattung.

Es wurde alles neu gemacht: Strom, Wasser, Massivholzparkett (helle Esche, hochkant), Neues Bad, WC, Küche mit hochwertigen Markengeräten (Bosch, Franke, sparsame leise Vaillant Brennwert-Therme...). Die Schlafzimmer sind beide nordseitig ausgerichtet und bieten einen ruhigen Schlaf. Ihr neues Zuhause beherbergt auch einen eigenen Garagenplatz und einen kleinen trockenen Keller.

Achtung: die Terrasse ist jetzt mit einem anderen Belag verlegt worden;

Aufteilung:

Gang (alle Zimmer zentral begehbar)

Küche mit Fenster nach Außen

zwei Schlafzimmer mit Innen-Jalousien

großer L-förmiger Wohnsaloon mit Durchreiche (große Fensterfronten an beiden Seiten des Wohnzimmers mit Blick ins Grüne)

großer sonnige Terrasse mit 17,5 m²

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

ein separates WC mit Handwaschbecken

ein zusätzliches Bad mit zweitem WC, so wie Wanne mit Regentropfendusche + Handbrause.

Ausstattung:

Massiv-Parkettböden im großen L-förmigen Wohnzimmer mit Ess-Bereich, in beiden Schlafzimmern, sowie am Gang.

Fliesen: im Abstellraum, WC und im Bad (mit einem zweiten WC), sowie in der Küche - (hellgrau marmorierte Bodenfliesen, Wandfliesen weiß, in Bad mit dünnem Akzentstreifen auf Augenhöhe, dunkel glitzernd).

Küchenausstattung: Top Geräte von Bosch mit 5 Jahre Zusatz Garantie: Herd mit Backrohr mit Pyrolyse Reinigung, 4 x Gaskochplatte, Dunstabzugshaube mit echter Abluft (also kein Filterwechsel notwendig), Geschirrspüler (mit Eco / Zeitspar und Hygiene Programm), Kühlschrank, Tiefkühler, moderne Beleuchtung, sehr funktionelle KÜcheneinrichtung und Fenster nach Außen !

Moderne **Brennwert Kombi Therme** mit eigener Zu- und Abluft (sehr effizient und sparsam und leise) per Funk Thermostat regulierbar und positionierbar !

Zusätzlich steht Ihnen eine ca. **93m² große private Dachterrasse mit eigener Bewässerung** zur Verfügung.

Lage und Umgebung:

Sehr gute Infrastruktur und eine exklusive Wohngegend in einer ruhigen Wohnumgebung; Nur wenige Gehminuten zur Straßenbahnlinie 41;

Mit der Straßenbahn von der Station Pötzleinsdorf gelangen Sie in ca. 25 Minuten ins Stadtzentrum (Station Schottentor).

Einen Kindergärten und Schulen gibt es mehrere in der Nähe (Zeit und Stress sparen). Ganz nah befinden sich ebenso diverse Nahversorger, Apotheken und Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, etc. Insgesamt eine sehr sichere und sehr begehrte Wohnlage.

Sie sind noch in der Stadt und gleichzeitig ganz nah in der Natur. Hier bietet sich für Erholungsuchende Menschen die richtige Gelegenheit den guten Stand zum Vorteil zu machen. Die Lage ist sehr begehrt (**Cottage - Viertel**): Die Umgebung bietet einige Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch reichlich Kinderbetreuung und Schulen (öffentliche Schulen und Kindergärten, sowie die private Rudolf Steiner Schule), welche alle im Umkreis und zu Fuß sehr gut erreichbar sind. In nur wenigen Gehminuten sind Sie im **Pötzleinsdorfer Park**, wo Sie Ihre Seele baumeln lassen können. Die **Universität für Bodenkultur Wien** ist

nicht weit entfernt. Dank der guten Infrastruktur und der perfekten Anbindung (Autobus und Straßenbahn), gelangen Sie schnell in die Innenstadt. **Der Pötzleinsdorfer Schloßpark ist zu Fuß schnell erreichbar.**

Anbindung: Straßenbahn-Linie 41 in Gelnähe; Bus 35a in ca. 5min erreichbar; Anbindung an die U-Bahn, Schnell-Bahn (Krottenbachstraße S45) etc.

Schulen: Amadeus Schule und Waldorf-Schule in der Nähe, Steigenberggasse, etc. Nähere Infos unter: www.wien.gv.at oder www.schule.at

Konditionen:

Die Miete von € 1.987,- beinhaltet die Miete für die Wohnung, Garegenmiete, Betriebskosten und die anteilige Umsatzsteuer. // Kautio: 6.000,- EUR;

Gas (Heizung und Warmwasser), Strom, TV, Internet, Versicherung werden separat vom Lieferanten direkt mit dem Mieter abgerechnet.

Die Wohnun wird auf 4 Jahre vermietet. Gerne wird danach auch wieder verlängert.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap