

SONNIGES TERRASSENAPARTMENT MIT GARTENBENUTZUNG



Objektnummer: 2489

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	110,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.590,00 €
Kaltmiete (netto)	2.464,51 €
Kaltmiete	2.578,59 €
Betriebskosten:	114,08 €
USt.:	11,41 €
Provisionsangabe:	

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



















STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



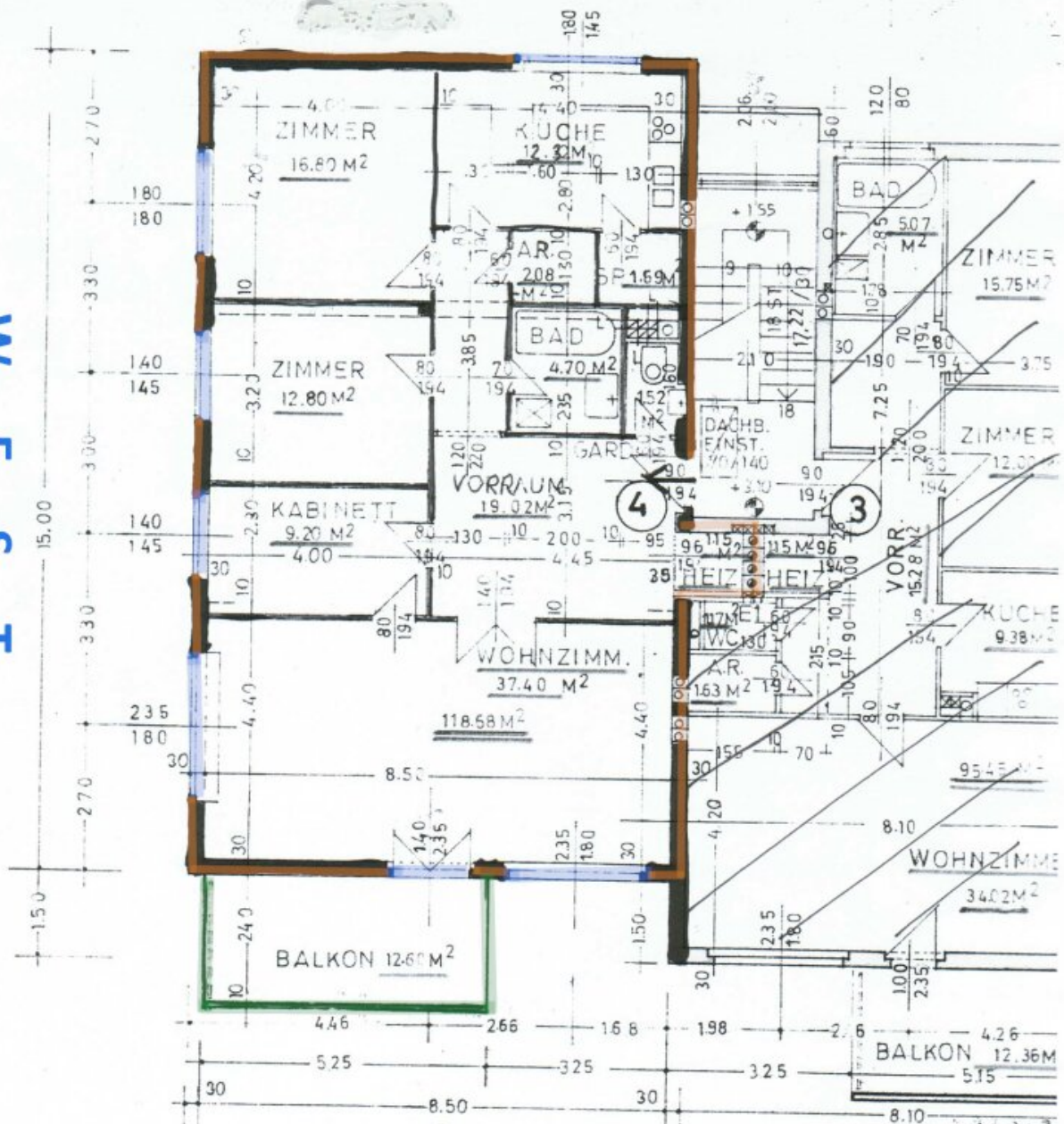








W
E
S
T



S
Ü
D

G
A
R
T
E
N

Magistrat
 Bau-, Feuer- u.
 Bez. 10
 Hierauf bezieht
 MA 37
 Wien,



Objektbeschreibung

Sonniges, modernisiertes 119m² Apartment in schöner Lage des 19. Bezirks, mit einer 13m² großen Südterrasse und einem 110m² Garten zur Nutzung (BJ 1972)

-- 1. STOCK ohne Lift --

(Vorzimmer, Wohnzimmer, eingerichtete Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC & Kellerabteil)

-- ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER -- HERRLICHE GRÜNRUHELAGE --

Bezugsdatum: ab sofort

Vom großzügigen 19m² großen Vorzimmer gelangt man in das große, südwestseitige 37m² Wohnzimmer (mit Außenjalousien) und Ausgang auf die 13m² gartenseitige Südterrasse. Die Küche ist mit einem Gasherd, Dunstabzug, einem Geschirrspüler, einem Backrohr, sowie einem Kühlschrank ausgestattet. An die Küche schließt eine Speis. Die 3 sonnigen und ruhigen Schlafzimmer sind separat begehbar. Die Schlafzimmer sind 17m², 13m² und 9m² groß (mit Innenjalousien) westseitig ausgerichtet. Das Bad mit Wanne + Glasduschwand verfügt zusätzlich über eine Glasablage, ein Doppelwaschbecken mit Unterschrank, Spiegel mit Beleuchtung, einen Kosmetikspiegel, Spots, einen Handtuchtrockner und eine elektrische Entlüftung. Das WC mit Handwaschbecken, Spiegel, Unterschrank und elektrischer Entlüftung ist separat. Des Weiteren gibt es in der Wohnung einen Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss, sowie eine elektrische Entlüftung. Ein kleiner Garten mit Gartenterrassen ist zur Nutzung vorhanden (Bewässerung und Strom befinden sich im Garten) - 2 x jährlich kommt ein Gärtner (auf Kosten der Eigentümer).

Dem Apartment ist ein **Kellerabteil (Nr.: 4)** zugeordnet.

Eine kleine Garage kann man mitbenutzen (für Räder ect...)

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

Infrastruktur: Die Wohnung ist mit dem Bus (38A) zur U-Bahn U4 (Heiligenstadt) und der Straßenbahn 38 gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine große Auswahl an Lokalen und Heurigen ist fußläufig erreichbar. In ca. 10 Gehminuten am Grinzinger Platz befindet sich ein Billa, ein Gourmet Spar, eine Trafik, ein Bäcker, ein Bipa und eine Apotheke. Ebenfalls in fustläufiger Entfernung befindet sich die Pizzeria L'Osteria, der Feuerwehrheurige Wagner, Francesco Grinzing und das Figls. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an, ebenso wie die Weinberge, die direkt vor der Tür liegen. Das Hallenbad und

Freibad Döbling auf der Hohe Warte sind in der Nähe. Eine aktuelle Schul - und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap