

**Extravagante Gartenwohnung in Toplage von Wien - ca.  
215m<sup>2</sup> & Wellnessbereich für pures Wohlfühlwohnen!**



**Objektnummer: 630**

**Eine Immobilie von Dax- Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                                     |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 215,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Garten:</b>           | 160,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.988,11 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.400,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.716,46 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 316,46 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 271,65 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nadia Dax**

Dax- Immo e.U.  
Billrothstrasse 50/8

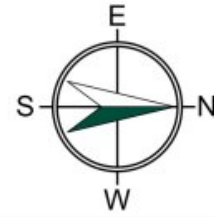




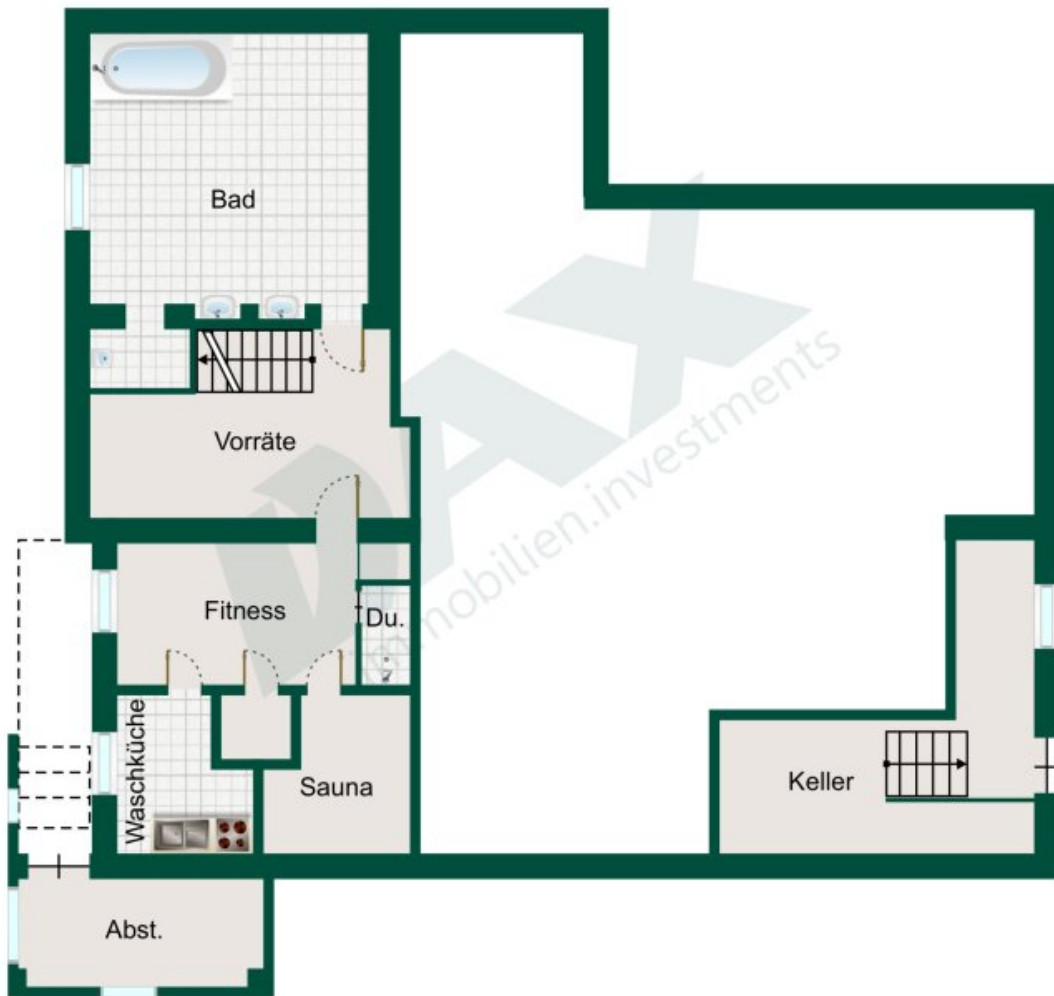
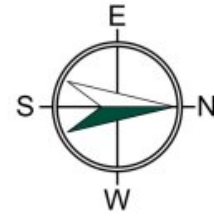








Obergeschoss



Untergeschoss

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer stilvollen, extravaganen und großzügigen Wohnung in einer der beliebtesten Gegenden Wiens? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese einzigartige Gartenwohnung in 1190 Wien bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein exklusives Wohnambiente mit viel Platz zum Leben und Entspannen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 215m<sup>2</sup> verteilen sich 3 geräumige Zimmer, die Ihnen -und Ihrer Familie- ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung wurde teilrenoviert und besticht durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett. Das besonders große Wohnzimmer mit offenen Kamin ist der ideale Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten gemütliche Abende zu verbringen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der eigene Gartenanteil, der Ihnen absolute Privatsphäre und Ruhe garantiert. Gestalten Sie diesen nach Ihren Wünschen und genießen Sie die warmen Sommermonate im Freien.

Für besondere Entspannungsmomente sorgt das Badezimmer im unteren Geschoss mit Whirlpool, Wasserfall, Liegefläche, kleiner Fitnessraum & Sauna, die zur Verfügung steht.

Die Verkehrsanbindung - verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich inakzeptabler Nähe und bringen Sie schnell in alle Teile der Stadt. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen, denn in der Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt - Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für den täglichen Bedarf finden Sie alles, was Sie benötigen, in fußläufiger Entfernung - Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung.

Überzeugt? Dann sichern Sie sich jetzt diese einzigartige Wohnung und genießen Sie das Leben in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

Für weitere Fragen kontaktieren Sie bitte **Mag. Nadia Dax** unter **0664 833 6172** oder **office@dax-immo.at**.

Besichtigungen können wir nach Vereinbarung auch abends, Samstag & Sonntag vornehmen!

Nicht genau das was Sie suchen? Auf unsere Homepage finden Sie weitere interessante Objekte: [www.dax-immo.at](http://www.dax-immo.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap