

**Wundervolle 3 Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten  
nahe Obkirchermarkt!**



**Objektnummer: 6653/597**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 104,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Gesamtmiete</b>	1.627,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.479,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,33 €
<b>USt.:</b>	147,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

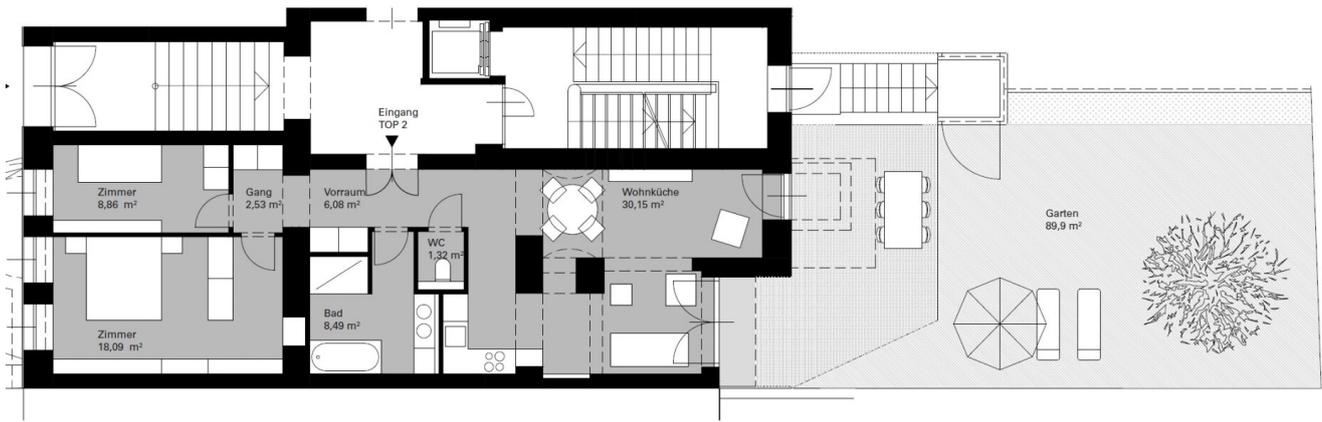
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11











## Objektbeschreibung

Diese herrliche, rund **76m<sup>2</sup> große Wohnung mit Terrasse und Eigengarten** in sehr begehrter Lage, gelangt zur befristeten Vermietung. Sie liegt im **Hochparterre** eines kürzlich revitalisierten Hauses und weiß zu überzeugen. Das **Zentrum der Wohnung** bildet das **knapp 30m<sup>2</sup> große, westlich ausgerichtete Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile**. Hier finden Sie genügend Platz für einen Ess- als auch Wohnbereich. Hier befinden sich auch die Ausgänge in den herrlichen **Eigengarten mit großer Terrasse**. Die **2 weiteren Zimmer (ca.8m<sup>2</sup> und 18m<sup>2</sup>)** sind östlich ausgerichtete und idealer Weise separat zu betreten. Das **verflieste Badezimmer** wurde mit **einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einem Waschtisch** versehen. Der **Vorraum** sowie die **separate Toilette** komplettieren das Immobilienangebot.

### Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit ausgestatteter Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separate Toilette
- Terrasse
- Eigengarten

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap