

**Traumhafte Gartenwohnung in Sieveringer Toplage -  
150m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, gepflegt und mit luxuriösen  
Extras! +Garage**



**Objektnummer: 3919**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.443,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.025,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.405,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,56 €
<b>USt.:</b>	38,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

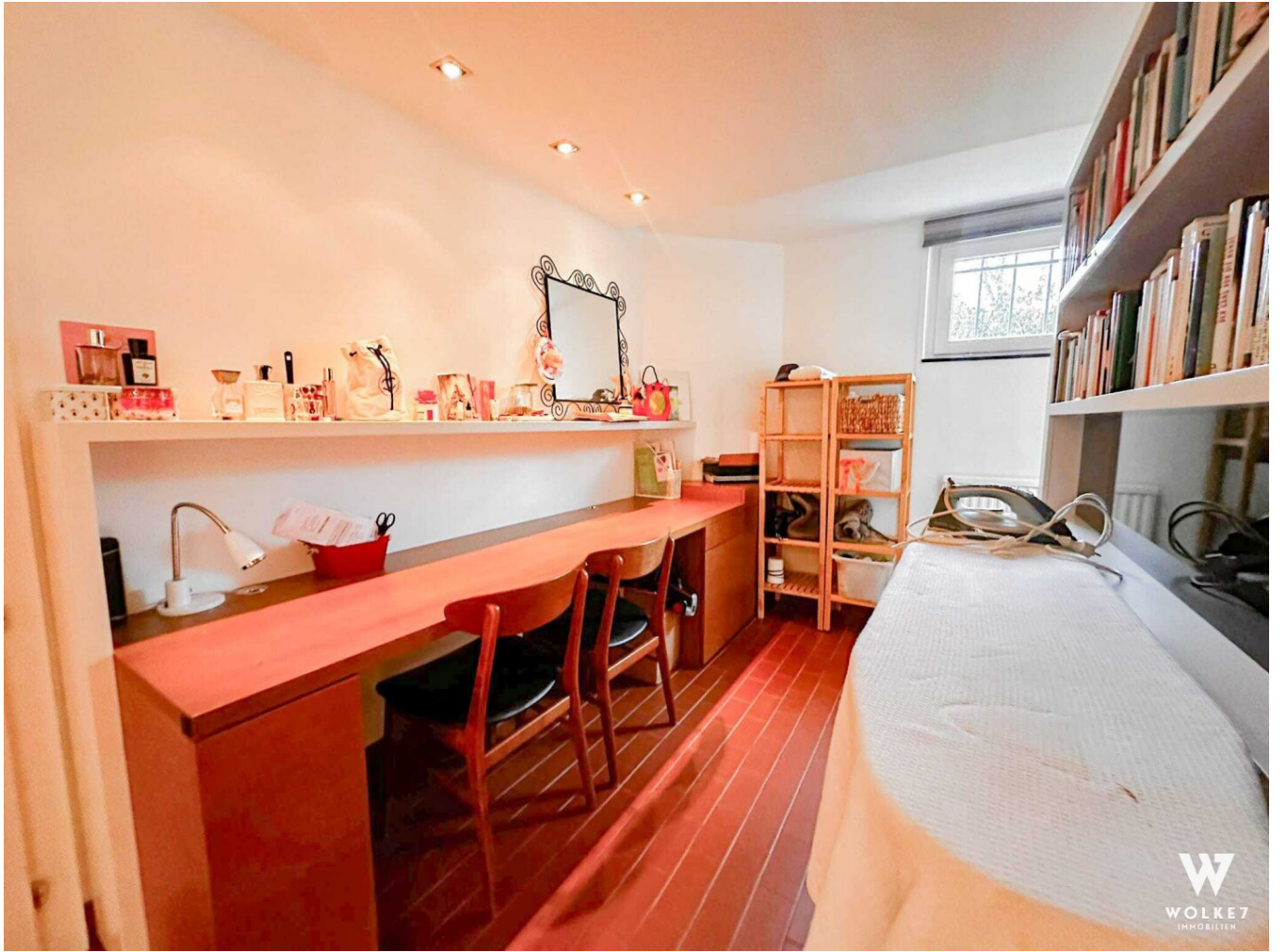


**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## **Stilvolles Wohnen in idyllischer Ruhelage – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und hochwertiger Ausstattung in Sievering/Döbling + Garage!**

Diese charmante Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmern, einer voll ausgestatteten Einbauküche, einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, zwei separaten WCs und einem praktischen Abstellraum.

Die Wohnung verfügt über exklusive Ausstattungsmerkmale, darunter einen gemütlichen Kamin, edle Parkettböden, doppelt verglaste Kunststofffenster sowie eine Zentralheizung. Der private Garten bietet eine Oase der Ruhe und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

### **Key Facts:**

- Neubau
- 3 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 150m<sup>2</sup>
- Garten: 129m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage im begehrten 19. Bezirk von Wien. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Nähe: Wienerwald, Kahlenberg, Grinzing, Straßenbahn 38, Bus 39A.

### **Kosten:**

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 2.443,72 (Heizungskosten: € 124,03 + 20% USt. | Warmwasser: € 81,68 + 10% USt. )**
- **Kaution: 3 BMM**

- **Mietvertrag:** 3 Jahre optional 5 Jahre

Bitte senden Sie mir eine Anfrage direkt über das Inserat, bevor Sie telefonisch Kontakt aufnehmen. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé sowie Besichtigungstermine online.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.*

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap