

**Traumhafte 3-Zimmer Terrassenwohnung | UNBEFRISTET
| mit optionaler Garage**



Objektnummer: 37587

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,90 m ²
Nutzfläche:	102,14 m ²
Gesamtfläche:	102,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.779,00 €
Kaltmiete (netto)	1.617,27 €
Kaltmiete	1.617,27 €
USt.:	161,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a
1010 Wien







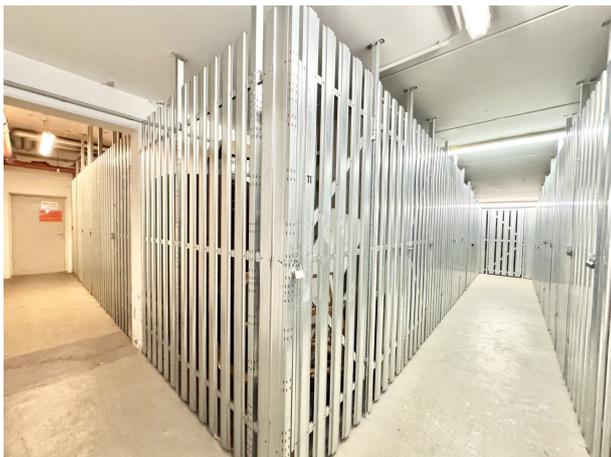












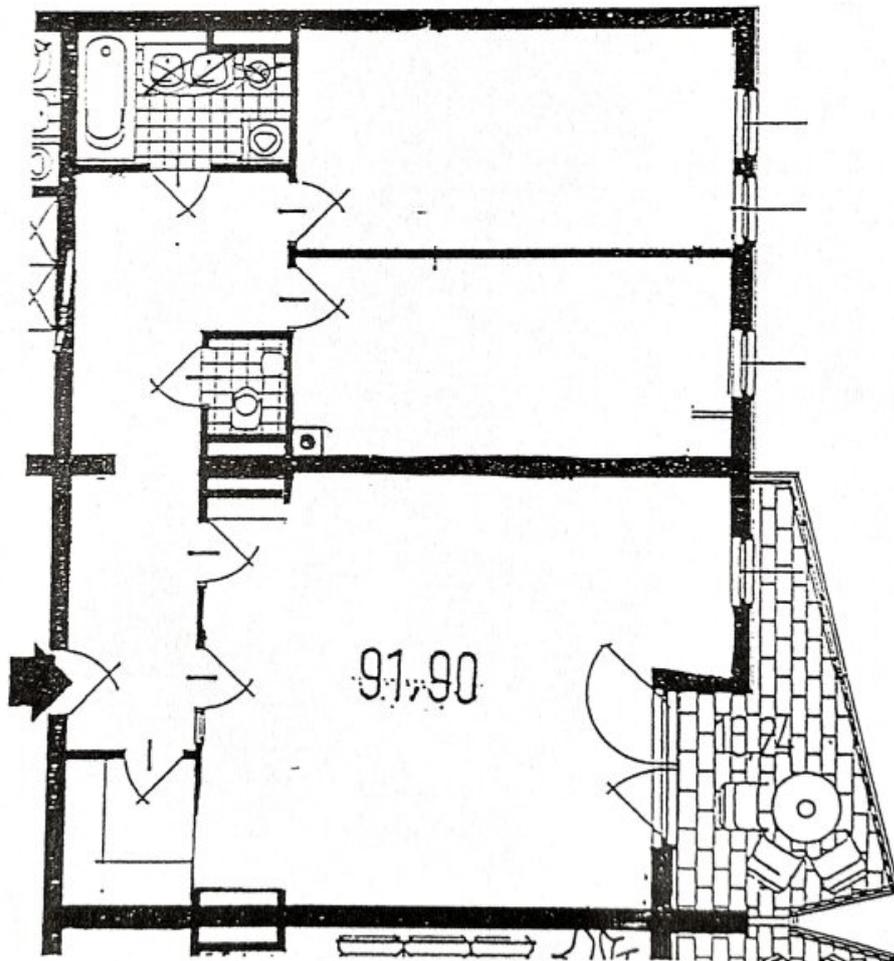


Beilage 1. zu Kaufvertrag vom 18.12.1997

WOHNHAUSANLAGE
1190 Wien, Weinberggasse 53 + 55/Görgengasse 10 + 12

Haus Görgengasse 10 - 3. OG

Top 17
Wohnfläche ca. 91,90 m²
Loggia 2,80 m²
Terrasse 7,44 m²
Freifläche --- m²



Objektbeschreibung

Familienraum in der Görgengasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Zwischen der Sieveringer Straße und der Krottenbachstraße, nahe Neustift am Walde und den Weinbergen, liegt diese traumhafte Terrassenwohnung mit 2 Schlafzimmern auf ca. 92m² Wohnfläche. Auf einer Wohnebene, finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen. Unbefristete Vermietung.

Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

+++ Die Wohnung wird gerade saniert. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten erstrahlt diese Immobilie in neuem Glanz! Der Parkettboden wird abgeschliffen und versiegelt und der offene Wohnsalon erhält eine nagelneue Einbauküche mit Geräten wie Backofen, Herd und Kühlschrank. Bezugfertig ab voraussichtlich 01.03.2025 +++

RAUMAUFTeilUNG:

- großzügiger Vorraum mit Abstellraum
- Offener Wohnsalon mit
- Einbauküche
- Ostseitige Terrasse (ca. 10m²)
- Separates WC
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Bidet und WM-Anschluss
- 2 Schlafzimmer hofseitig

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Fernwärme
- Rollläden
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Optionale Garage (EUR 160,00 inkl. BK und USt.)

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

Zwischen der Sieveringer Straße und der Krottenbachstraße nahe Neustift am Walde und den Weinbergen, wird ein unbeschwertes Lebensgefühl wahr.

in der Nähe findet sich eine ausgezeichnete Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Für Freizeit und Sport ist der UTC Wien sowie die bekannte und beliebte Robinson Wiese als auch der Türkenschanzpark fußläufig erreichbar.

Die Buslinie 39A bringt Sie von der Bellevuestraße zur U-Bahn U4 Station Heiligenstadt, von dort fahren Sie bis zum Schwedenplatz und weiter mit der U-Bahn U1 bis zum Stephansplatz, mitten ins Stadtzentrum, wofür Sie ca. 35 Minuten benötigen.

UNBEFRISTETE Vermietung

verfügbar: ab 01.03.2025

Mindestmietdauer: 24 Monate

Konditionen:

Pauschalmiete: € 1.779,00 (inkl. BK und 10% USt.)

zzgl. Heizungsakonto: € 180,00

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: € 6.800,00

Mietvertragserrichtungsgebühr: € 190,00

Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

Garagenoption:

Garagenmiete: € 160,00 inkl. BK und USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 676 660 78 29 oder cm@wohkonzept.immo zur Verfügung.

Die Wohnkonzept Real Estate GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht. Ausdrücklich vereinbart wird eine Pönale von 2 Brutto Monatsmieten für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes).

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap