Familientraum mit großer Dachterrasse und Blick über Wien - Nahe Obkirchergasse

Objektnummer: 25010

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	181,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Gesamtmiete	3.967,25 €
Kaltmiete (netto)	3.081,25 €
Kaltmiete	3.606,59 €
Betriebskosten:	525,34 €
USt.:	360,66 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

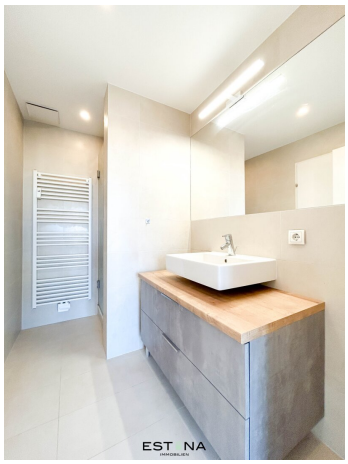
EST NA
IMMOBILIEN

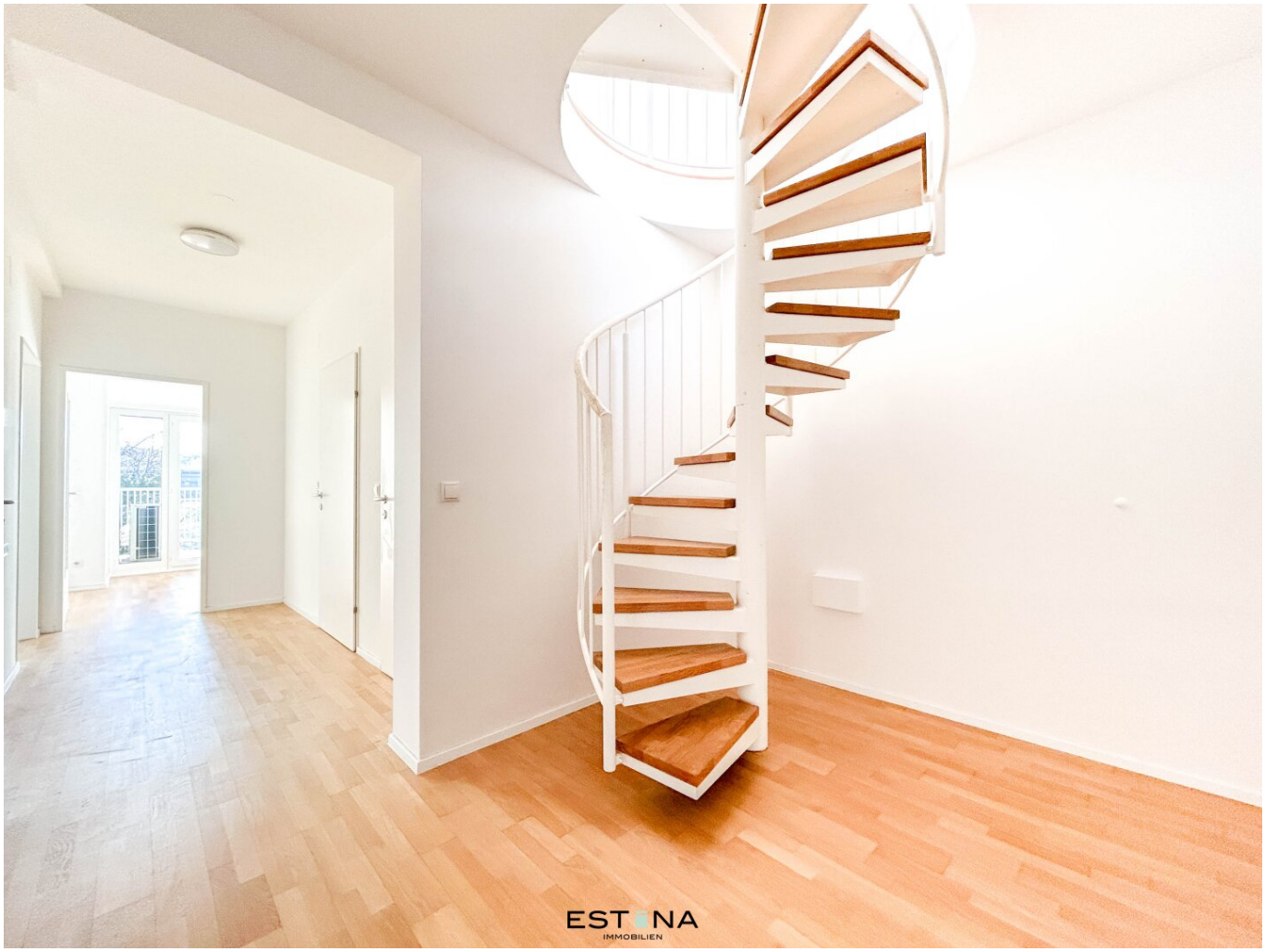
EST NA

EST NA

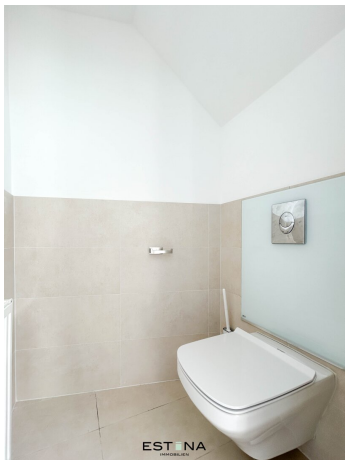
ESTINA
IMMOBILIEN

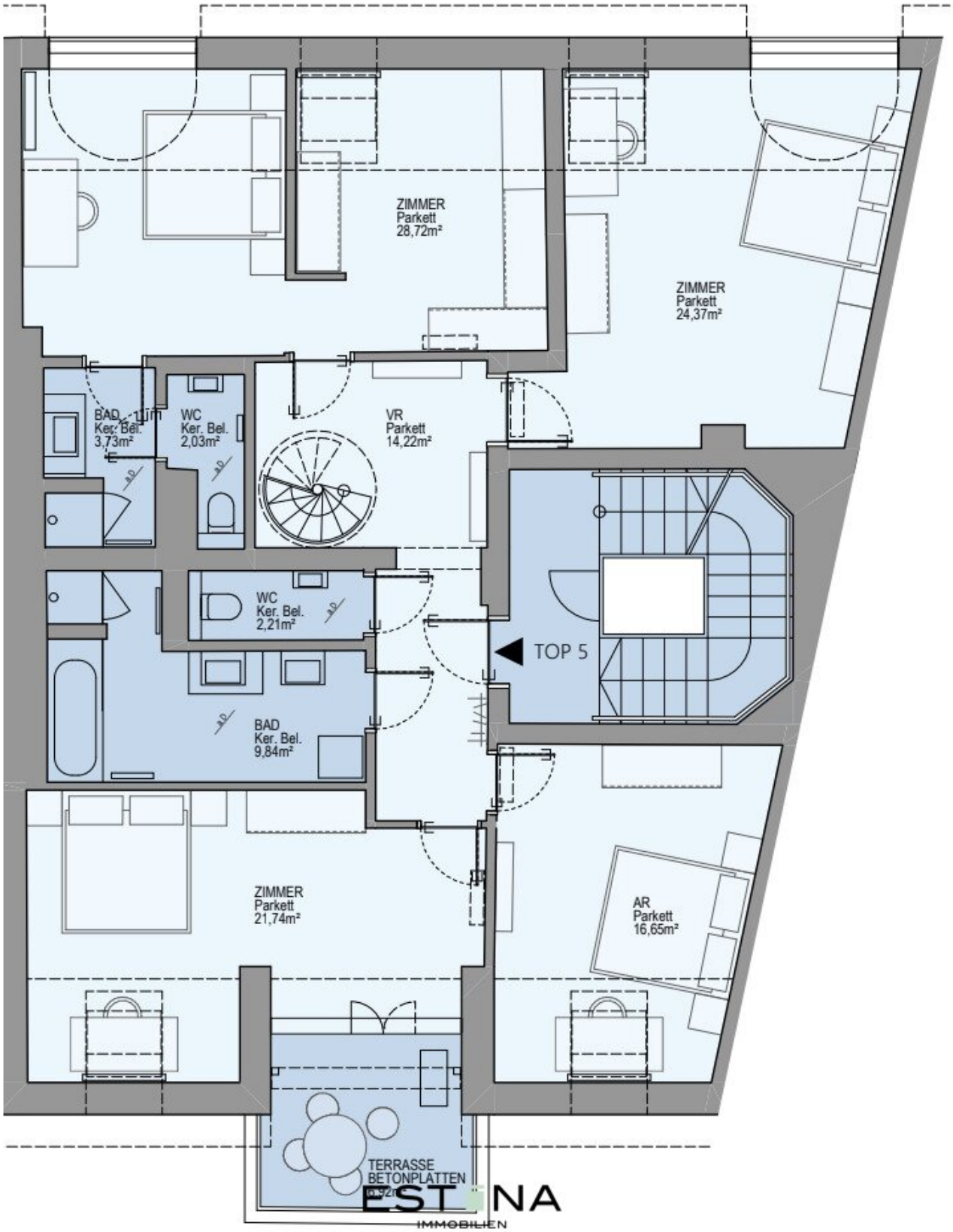
ESTONA
IMMOBILIEN

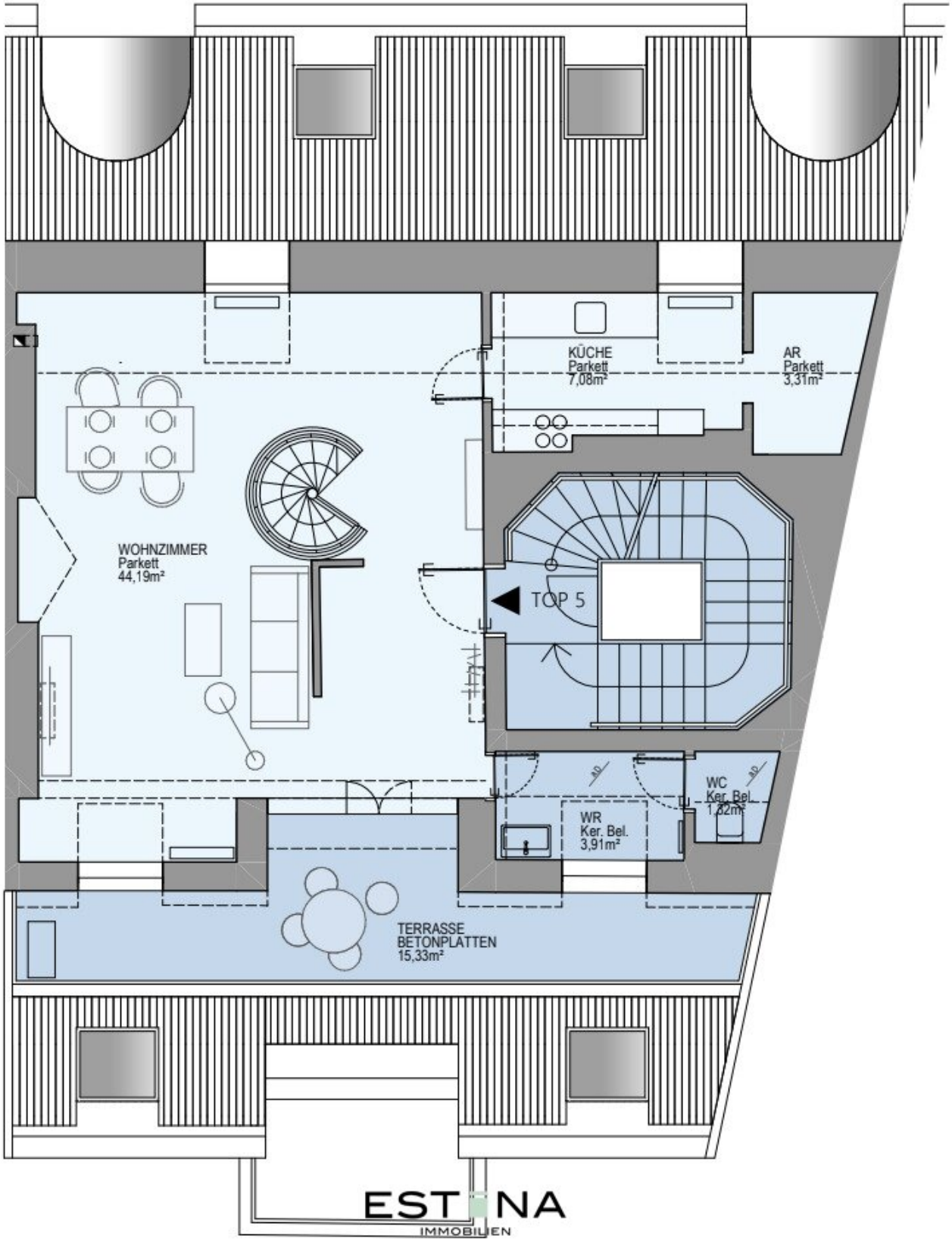



ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA
IMMOBILIEN




ZIMMER
Parkett
28,72m²
ZIMMER
Parkett
24,37m²
BAD
Ker. Bel.
3,73m²
WC
Ker. Bel.
2,03m²
VR
Parkett
14,22m²
WC
Ker. Bel.
2,21m²
TOP 5
BAD
Ker. Bel.
9,84m²
ZIMMER
Parkett
21,74m²
AR
Parkett
16,65m²
TERRASSE
BETONPLATTEN
ESTINA
IMMOBILIEN


KÜCHE
Parkett
7,08m²
AR
Parkett
3,31m²
WOHNZIMMER
Parkett
44,19m²
TOP 5
WC
Ker. Bel.
1,32m²
WR
Ker. Bel.
3,91m²
TERRASSE
BETONPLATTEN
15,33m²
ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zwischen dem **Saarpark** und dem **Strauß-Lanner-Park** gelegen, erwartet Sie eine **großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung** in einem **gepflegten Gebäude**. Die Wohnung ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar und eignet sich **ideal für Familien.**

Die **moderne Wohnung** überzeugt mit einer d**urchdachten Raumaufteilung** und **mehreren Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie nicht nur **Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten**, sondern auch das beliebte **Café Cottage** – ein Highlight für Liebhaber von kulinarischem Genuss und gemütlichem Flair. Hier verbindet sich **urbaner Komfort mit naturnaher Ruhe** auf ideale Weise.

Raumaufteilung 1. Ebene:

- Vorraum

- 3 Schlafzimmer, eins davon mit einem großen Schrankraum und einem Bad en Suite

- 1 Arbeitszimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon

Raumaufteilung 2. Ebene:

- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

- separate Küche inkl. Speisekammer

- Abstellraum

- separate Toilette

- große Terrasse

Lage und Infrastruktur:

Die Hohenauergasse 11 überzeugt durch ihre **ruhige Lage** in einem angenehm **grünen Wohngebiet** und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und kleinere Geschäfte, die

bequem zu Fuß erreichbar sind. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die **Privatklinik Rudolfinerhaus**. Zusätzlich laden nahegelegene **Parks** und **Grünflächen** zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein, wodurch die Lage eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholungsraum bietet. **Öffentliche Verkehrsmittel** wie zB. die **S-Bahn Station Oberdöbling** oder die **Straßenbahnlinie 38** sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung in die Innenstadt, während Autofahrer aus der Nähe zur A23 und S1 profitieren.

Kosten:

Miete: € 3.967,25 inkl. BK und USt.

Kaution: € 11.901,75

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.