

Familientraum mit großer Dachterrasse und Blick über Wien - Nahe Obkirchergasse



Objektnummer: 25010

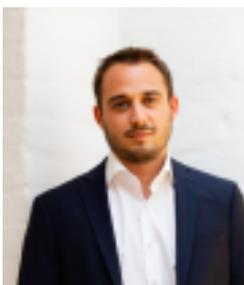
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	181,25 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,90 kWh / m ² * 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:	

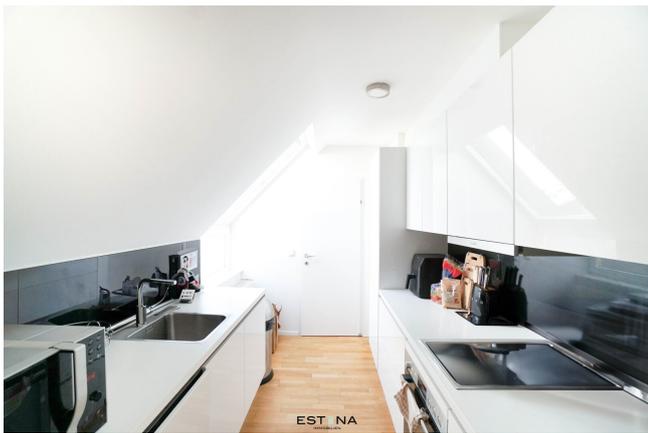
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

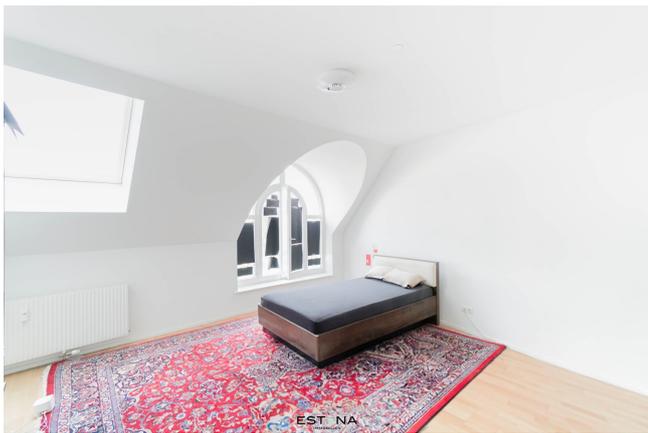


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

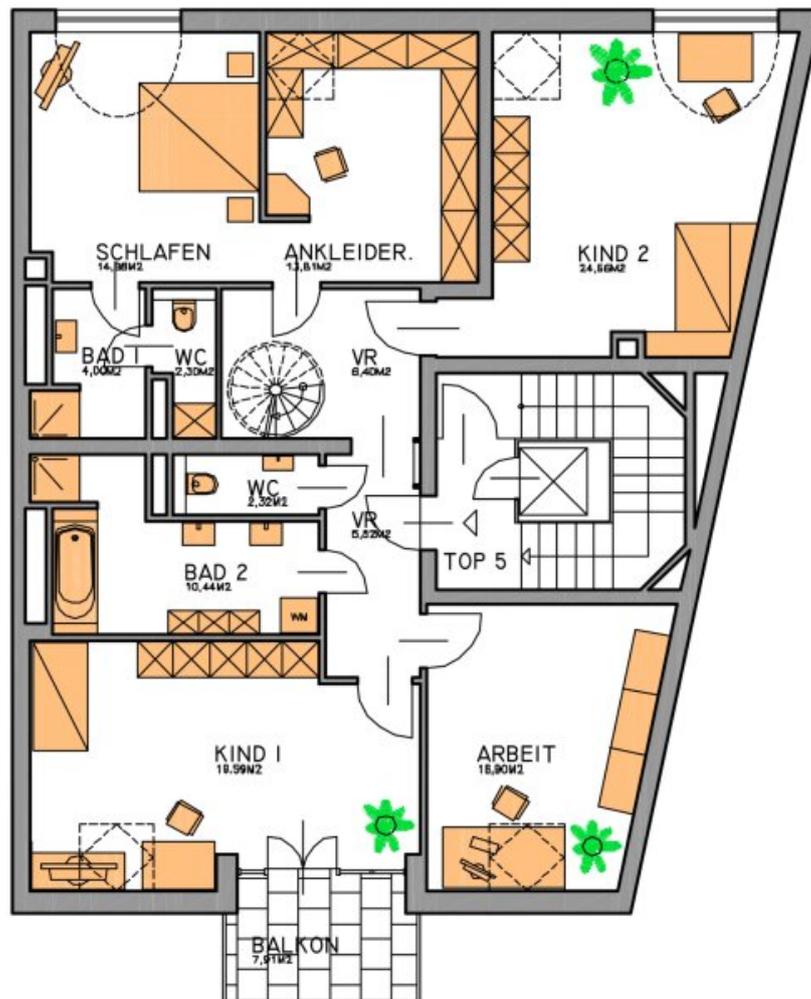








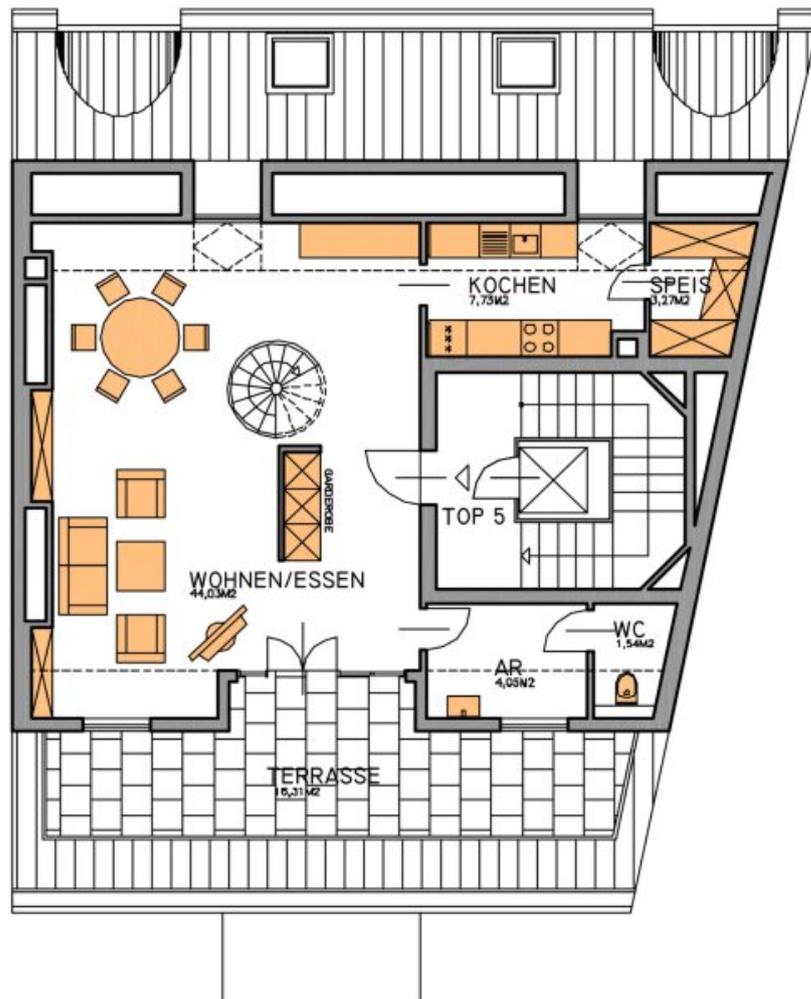




M=1:100 0 1 2 3 4 5 M

1190 WIEN, HOHENAUERGASSE 11 EBENE1-TOP5
 1. DG 181,25M2 + 51,53M2 BALKON+TERRASSEN

ESTINA
 IMMOBILIEN



M=1:100 0 1 2 3 4 5 M

1190 WIEN, HOHENAUEGASSE 11 EBENE2-TOP5
 2.DG 181,25M² + 51,53M² BALKON+TERRASSEN

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 **durchdachten 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 angenehmen **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.

Kautions: € 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.