

**Klimatisierte Gartenwohnung mit 3 Zimmern in Ruhelage |
Garage optional (UNMÖBLIERT / UNFURNISHED!)**



Objektnummer: 494

Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	133,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.578,40 €
Kaltmiete (netto)	1.758,25 €
Kaltmiete	2.172,73 €
Betriebskosten:	314,00 €
Heizkosten:	157,00 €
USt.:	248,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH
Jasomirgottstraße 2
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45
H +43 (664) 253 76 76
F +43 (1) 535 23 46





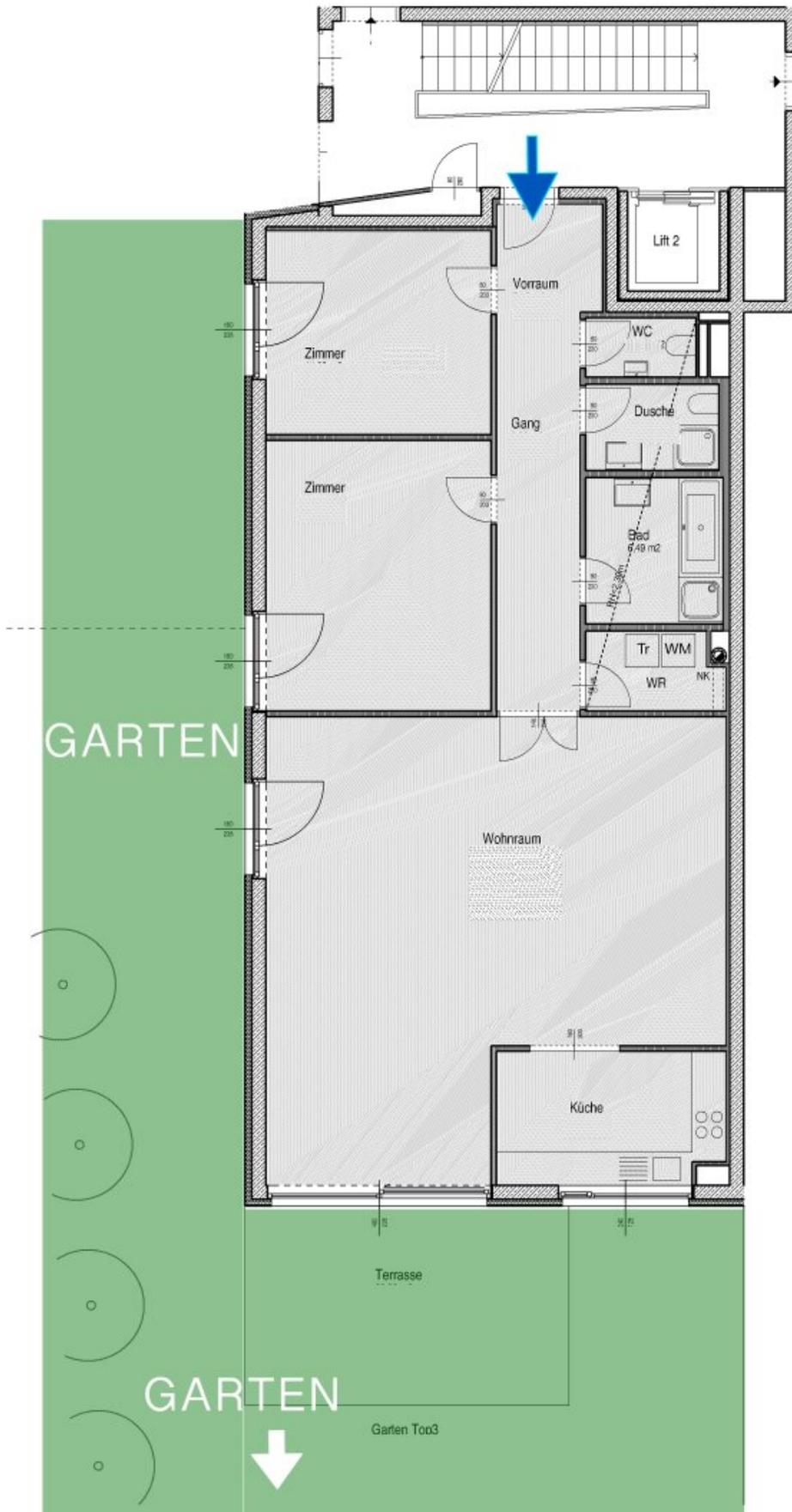












Objektbeschreibung

Dieses moderne Gartenapartment in Nachbarschaft zu den Grinzinger Weinbergen befindet sich an nobler Adresse in einem Wohnhaus mit nur wenigen Hausparteien.

Es hat keine straßenseitigen Fenster (somit absolute Ruhelage) und überzeugt mit solider Ausstattung und gutem Grundriss.

Ein sauberes, trockenes Kellerabteil und die Möglichkeit mehrere Garagenplätze (SUV-zaugliche Einzelstellplätze, kein Garagenlift!) anzumieten, runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist zu Präsentationszwecken möbliert, wird jedoch unmöbliert vermietet!

Überblick:

- + EG, barrierefrei
- + Wohnnutzfläche: 133,29m²
- + Terrasse: 20,88m²
- + Garten: 271,29m²

Grundriss:

- + Vorzimmer & Flur mit Garderobebereich
- + 2 großzügige Schlafräume, jeweils mit Gartenzugang
- + ein geräumiges Wohnzimmer mit zwei Gartenzugängen
- + vollausgestattete Küche mit großzügiger Verglasung und Gartenblick
- + 2 Badezimmer (1x Dusche und Wanne, 1x Dusche & WC)
- + separate Toilette mit Handwaschbecken & Spiegel

+ großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ausstattung:

+ Sicherheitseingangstüre

+ Klimaanlage im Wohnzimmer

+ außenliegender Sonnenschutz

+ helle, freundliche Räume (große Fenster!)

+ Eichenparkett in allen Zimmern

+ Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung (Blick über ganz Wien!)

Heizung/Warmwasser:

Zentralheizung (HWB 44, Klasse B)

Es können mehrere **Garagenplätze** im Haus angemietet werden.

Nebenräume im Haus:

+ Kellerabteil (absolut trocken und viel Platz)

+ Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

+ Kinderspielplatz

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 38 (-> Schottentor)

Bus 37A, 38A (-> Heiligenstadt)

Nachtbus

Infrastruktur und Erholung (jeweils fußläufig):

Supermarkt: 5 Min

Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Konditorei, Gastronomie, Heurigenlokale, Bank: 7 Min

Straßenbahn & Bus: 5 Min

Obkircher Markt: 10 Min

Weinberge (Spaziergänge, Radfahren, Laufen!): 5 Min

Kosten & Vertrag:

Miete brutto (inkl. BK & USt., Heizung-, Warmwasser - Aconto): € 2.578,40

Befristung auf 5 Jahre (Verlängerung in Aussicht, kein Eigenbedarf)

Garagenplätze optional (je € 140,- inkl.20% USt)

Kaution: 3BMM

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber der Immobilie hin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung, gerne auch an Wochenenden und Feiertagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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