

## KLEIN UND SMART - DORT WO DIE TRAUBEN HÄNGEN



**Objektnummer: 1613**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,38
<b>Gesamtmiete</b>	675,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	566,37 €
<b>Kaltmiete</b>	665,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,75 €
<b>USt.:</b>	9,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

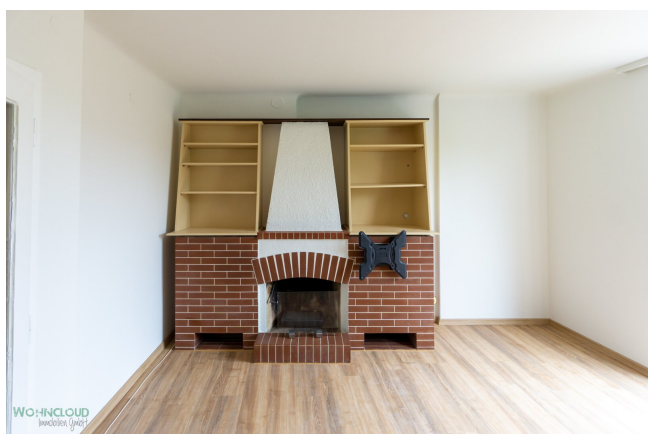
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

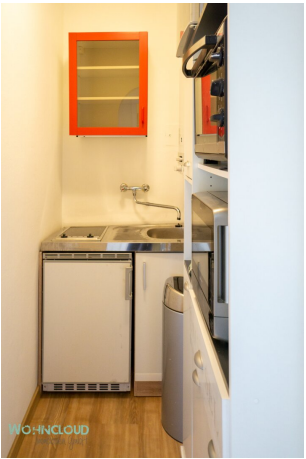
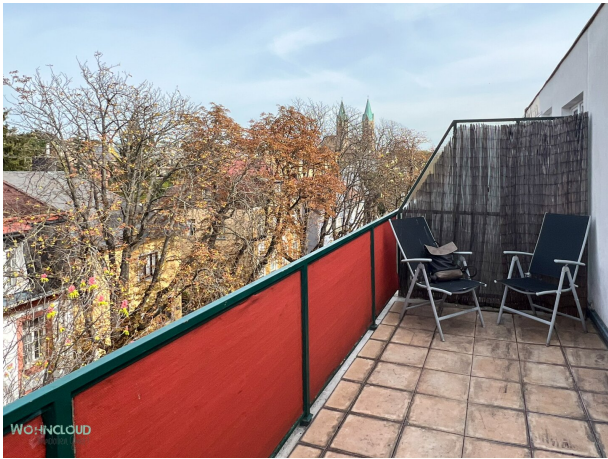
## Ihr Ansprechpartner



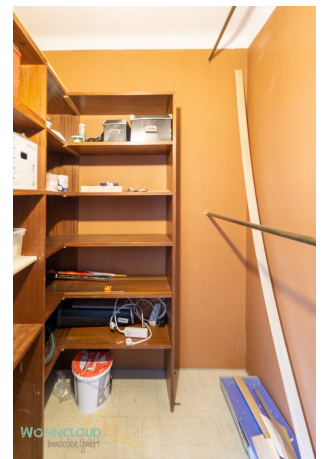
**Petra Beckmann**









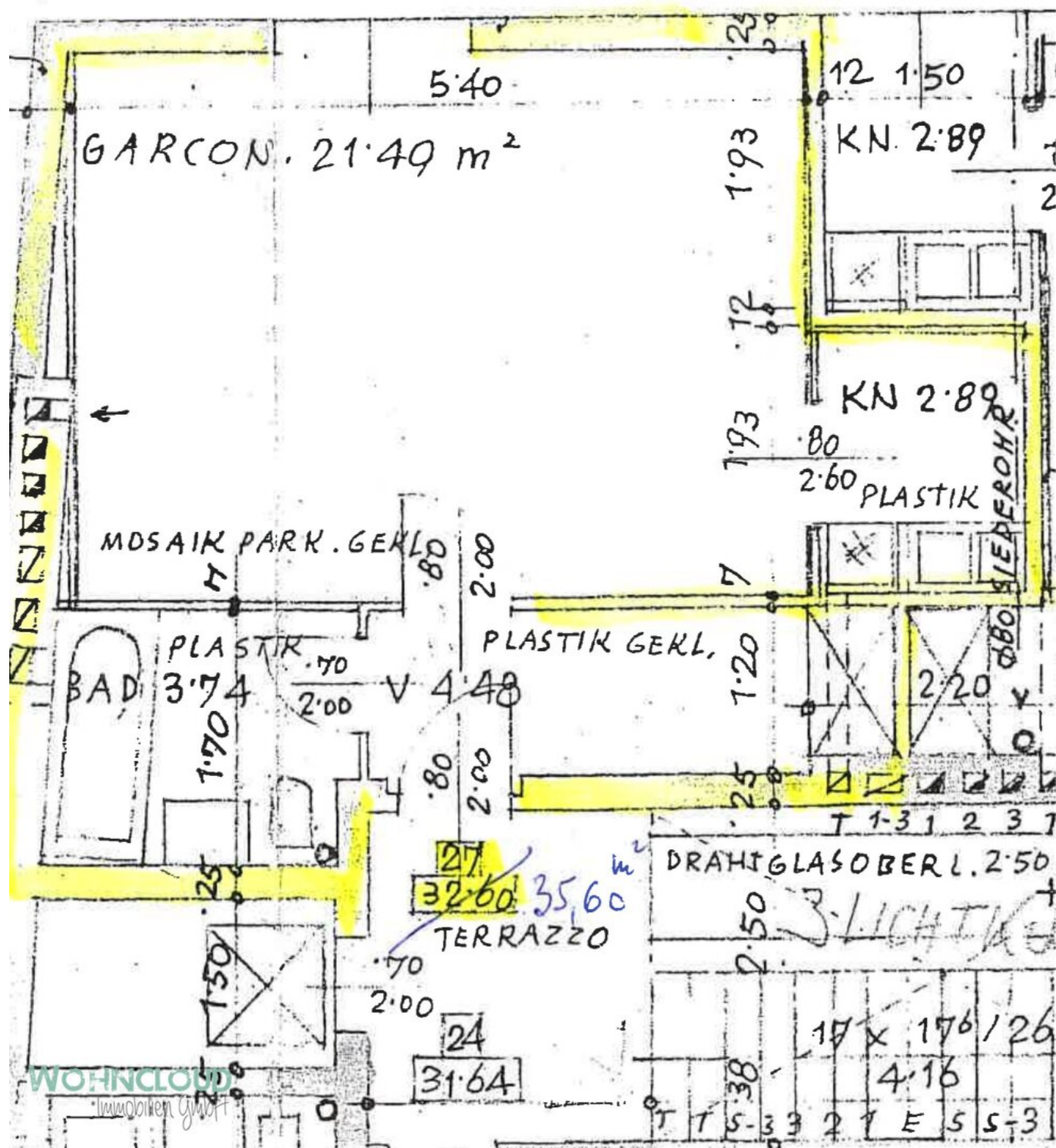














# Objektbeschreibung

## KLEIN UND SMART - DORT WO DIE TRAUBEN HÄNGEN

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

## BESCHREIBUNG

Gibt's das wirklich noch? **Ja – und wie !**

Auf **32,6 m²** erwartet Sie ein Rückzugsort, der alles hat, was man zum Entspannen braucht. Dazu eine **11,6 m² große Terrasse** – perfekt zum **Sonnen, Grillen oder einfach Genießen**. Und das Beste? Der Blick schweift direkt über **die Weinberge**. Romantischer wird's nicht.

Diese **Dachgeschoss-Perle** liegt in absoluter **BESTLAGE des 19. Bezirks** – in der idyllischen **Iglaseegasse**, fußläufig zur Grinzinger Allee. **Ruhig, grün, exklusiv** – ein seltener Fund für alle, die **ein kleines Stück Wohnluxus** suchen.

## FAKTEN

- Helles Wohn/Schlafzimmer mit Ausgang zur großen Terrasse
- geräumiger begehbbarer Kleiderschrank, hier ist auch ausreichend Platz für Staubsauger und Co
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- kleine Kitchenette
- Nachtspeicherheizung
- Gastherme für Warmwasser
- offener, gemauerter Kamin
- TRAUMTERRASSE mit Blick auf die grünen Weinberge
- sehr großer GEMEINSCHAFTSGARTEN
- Waschküche
- Kellerabteil
- Lift

## MONATLICHE KOSTEN

- Miete: EUR 566,37
- Netto Betriebskosten zzgl. 10% USt: EUR 98,75
- Umsatzsteuer: EUR 9,88
- Monatliche Brutto-Gesamtmiete: EUR 675,00

## WOHNCLOUD FAZIT

Diese Wohnung ist ideal für **ALLE**, die die **Natur** genießen und in **angenehmer Atmosphäre** wohnen möchten.

Ihr WOHN CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap