

**Gartenmaisonette mit Eigengarten und 3 Schlafzimmern,
Terrasse sowie Garagenplatz**



Das Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 51

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m ²
Gesamtfläche:	360,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	160,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Gesamtmiete	3.446,57 €
Kaltmiete (netto)	3.014,49 €
Kaltmiete	3.404,65 €
Betriebskosten:	390,16 €
USt.:	41,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

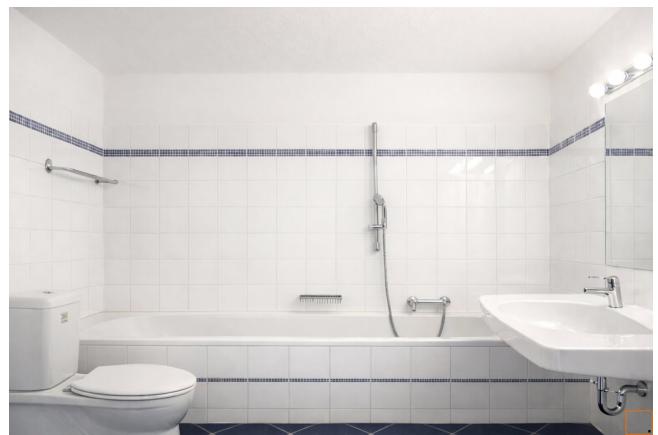


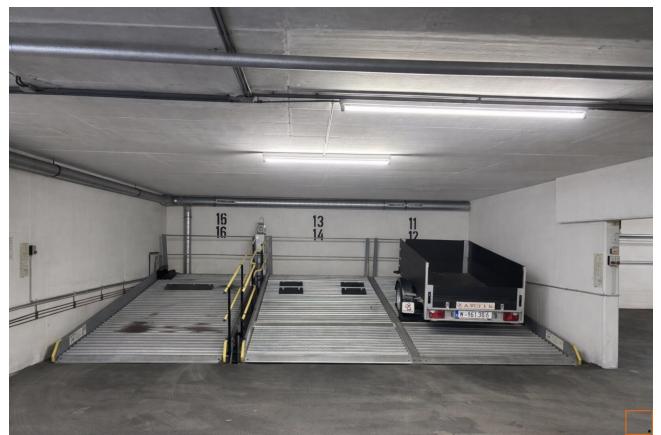
Stanislaus Rohr

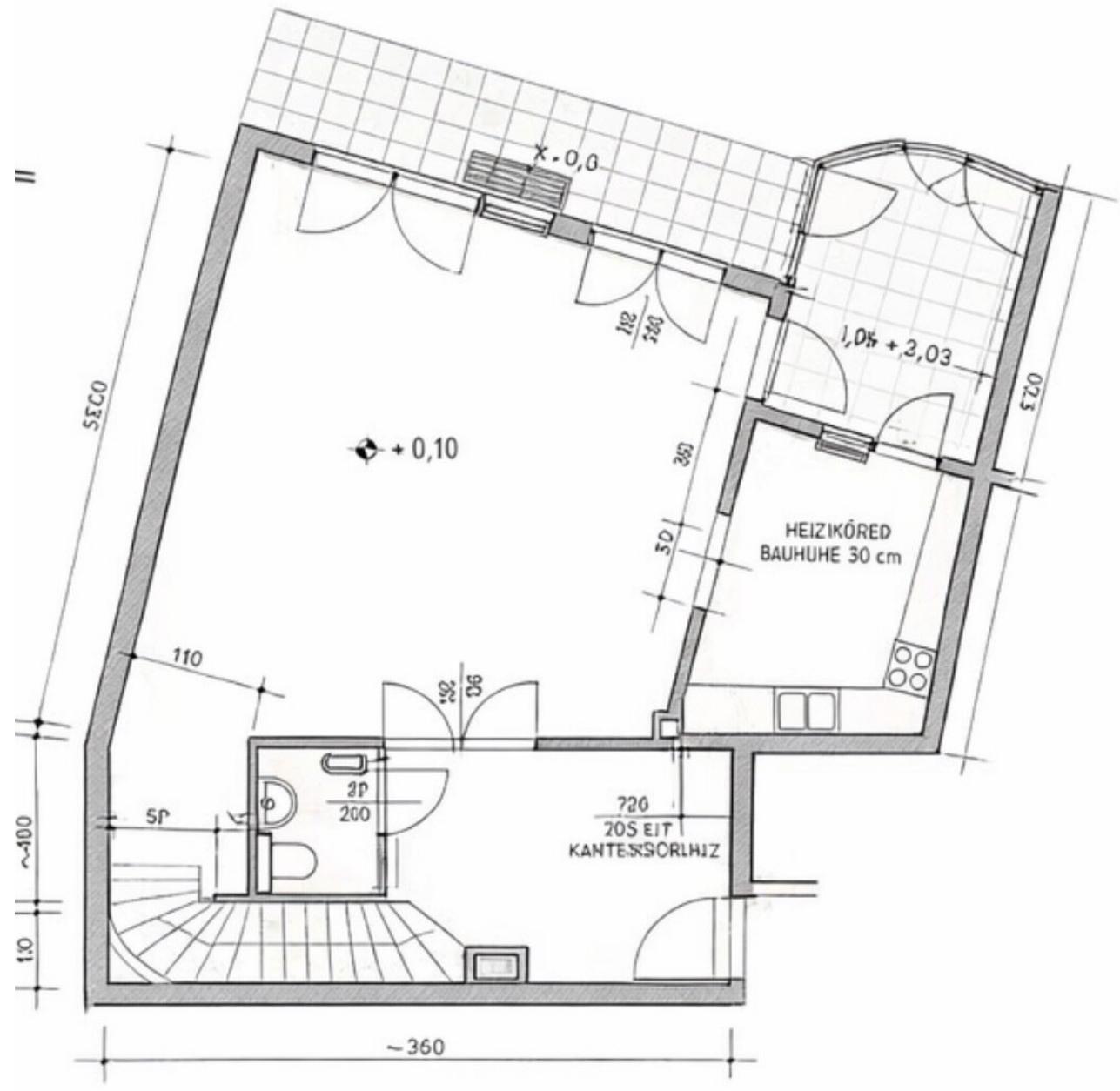
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2

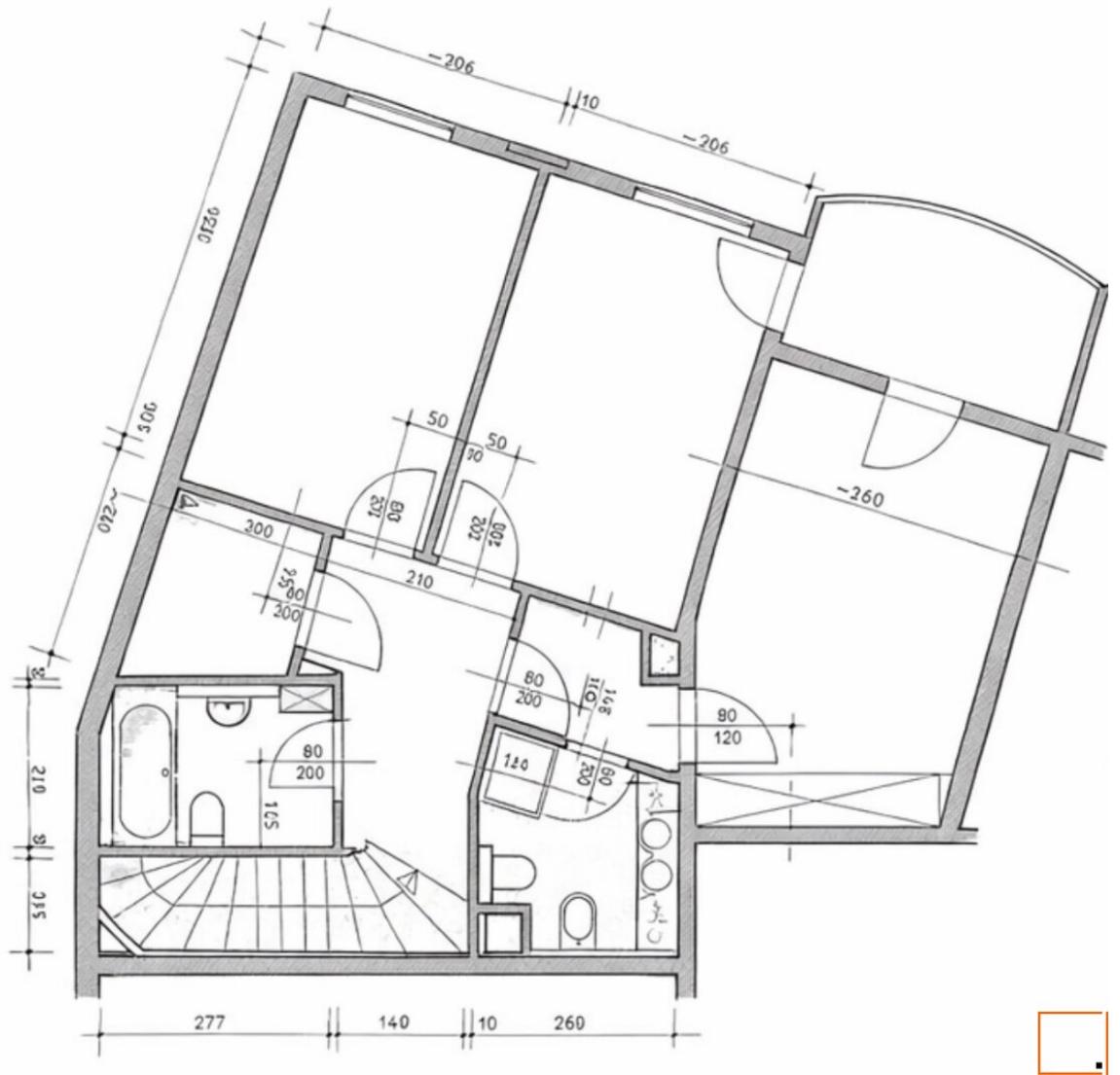


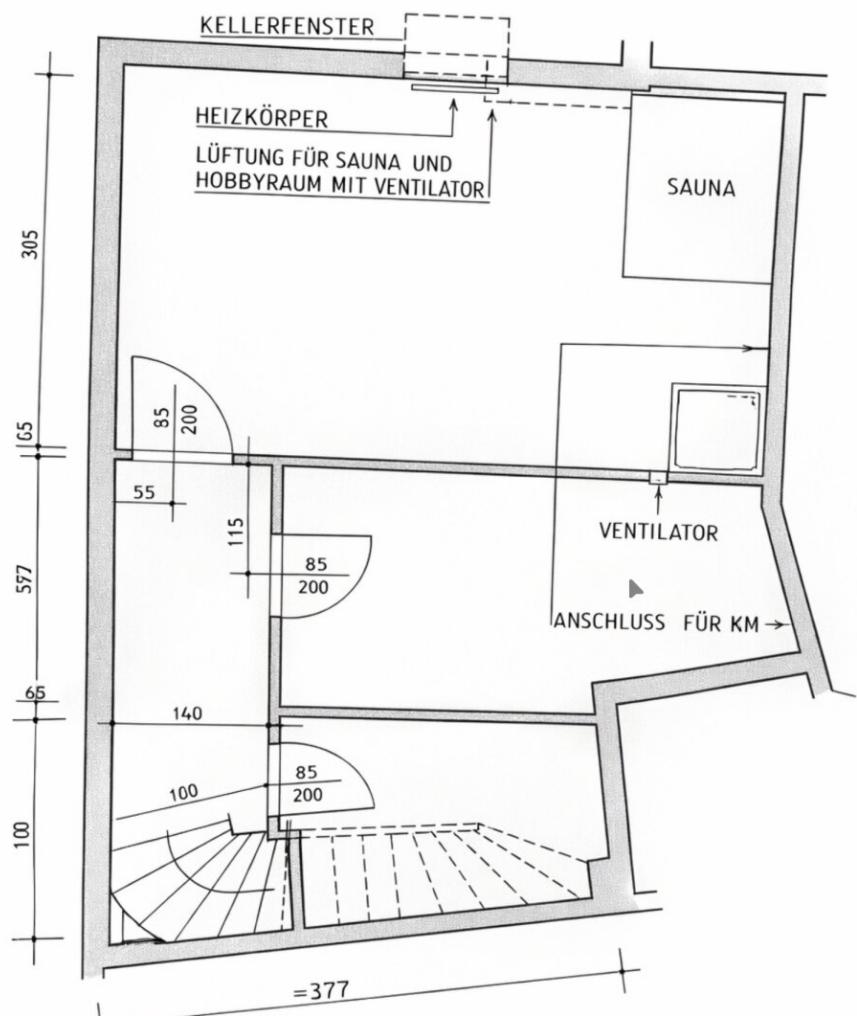












Objektbeschreibung

Gartenmaisonette mit Eigengarten – großzügiges Wohnen auf ca. 150 m² plus 50 m² vielseitig nutzbarer Fläche

Selten genug gibt es so großzügig geschnittne Gartenwohnungen in so beliebten Wohnlagen innerhalb des 13. Bezirks – und noch seltener eine Maisonette, bei der sämtliche Wohnräume in den eigenen, südseitig gelegenen und 160 m² großen Eigengarten blicken, der nur durch Sie genutzt werden darf.

Die Terrassenwohnung wurde soeben saniert, eine maßgefertigte Tischlerküche sowie zahlreiche Einbauschränke unterstreichen den heimeligen und doch hochwertigen Charakter dieses Zuhause. Besonders charmant ist der Wintergarten mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

Ein wesentliches Plus dieser Wohnung ist das vollwertig nutzbare Souterrain mit knapp 50 m² zusätzlicher Fläche. Dieses bietet – dank Oberlichten und Dämmung – ideale Voraussetzungen für einen Hobby-, Arbeits-, Fitness- oder großzügigen Stauraum und erweitert das Raumangebot der Wohnung erheblich. Hier gibt es auch eine Dusche und ein Anschluß für die Waschmaschine und den Trockner.

Sämtliche Räume der Wohnung sind zentral begehbar sowie zum ruhigen, südseitig ausgerichteten Garten in Richtung Kupelwiesergasse orientiert. An den Eigengarten schließt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit kleinem Kinderspielplatz an.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum
- Gästetoilette
- großzügiger Wohnraum
- voll ausgestattete, maßangefertigte Küche
- Wintergarten
- Ausgang zu Terrasse und Eigengarten

1. Obergeschoss

- Vorraum
- Abstellraum
- begehbarer Garderobe

- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- eingeschnittene Terrasse

Souterrain

- Gang
- 2 Abstellräume
- Raum mit Fenster (ideal als Hobby-, Arbeits- oder Stauraum)

Ausstattung

- maßgefertigte, voll ausgestattete Tischlerküche
- Massivparkettböden, soeben frisch abgeschliffen und geölt
- Hauszentralheizung
- 2 Badezimmer
- 3 Toiletten
- zahlreiche Einbauschränke
- Terrasse und ca. 160 m² großer Eigengarten (Alleinnutzung)
- Stapelparkplatz

Infrastruktur:

In dieser zentralen Lage des 13. Bezirks finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Gehdistanz. Nur eine Straßenbahnstation entfernt befinden sich der Hietzinger PLatz mit dem berühmten Fleischhauer Rumpl, das EKZ (Einkaufszentrum) Hietzing und vieles mehr. Die Straßenbahn hält unmittelbar vor der Tür, die U4 ist entweder zu Fuß oder in wenigen Straßenbahnstationen erreichbar.

Ihren Freizeitmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt, Sie sind sofort im Tierpark Schönbrunn und im Grünen (Lainzer Tiergarten, Roter Berg, Hügelpark).

Auch die vielen guten Restaurants sind hervorzuheben: Plachutta, Mario's, Valdemar Tagesbar, Schaumwein, Café Dommayer, "Das Alt" und vieles mehr.

Diese Gartenmaisonette mit Eigengarten eignet sich ideal für Familien mit Anspruch an Raum, Ruhe und Außenflächen in einer ausgezeichneten Wohnlage des 13. Bezirks.

Das derzeitige Akonto für Heizung und Warmwasser beträgt EUR 98,40 inkl. Betriebskosten. Dieser Betrag wird voraussichtlich etwas nach oben gehen, da er auf den Erfahrungswerten des Vorjahres basiert und die Wohnung während der Renovierungsphase über einen Zeitraum von drei Monaten unbewohnt war.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat jedoch andere Prioritäten.

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema nähere Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap