

## Exklusives Wohnen mit 4 Terrassen in Neustift am Walde



Wohnbereich

**Objektnummer: 10331**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

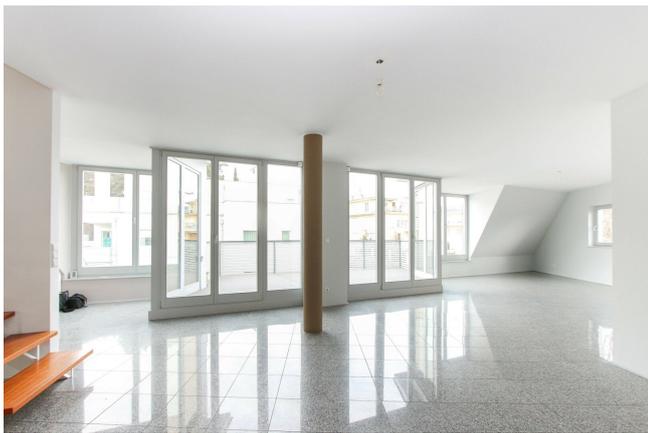
Adresse	Strehlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	244,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	C 78,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	3.253,80 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.958,00 €
Betriebskosten:	658,00 €
USt.:	295,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

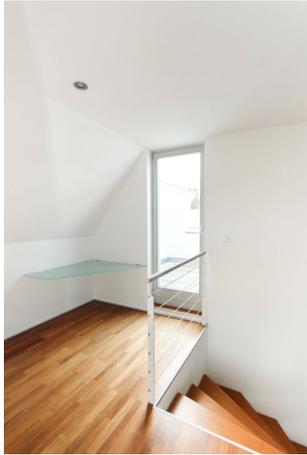


**Martina Schütz**









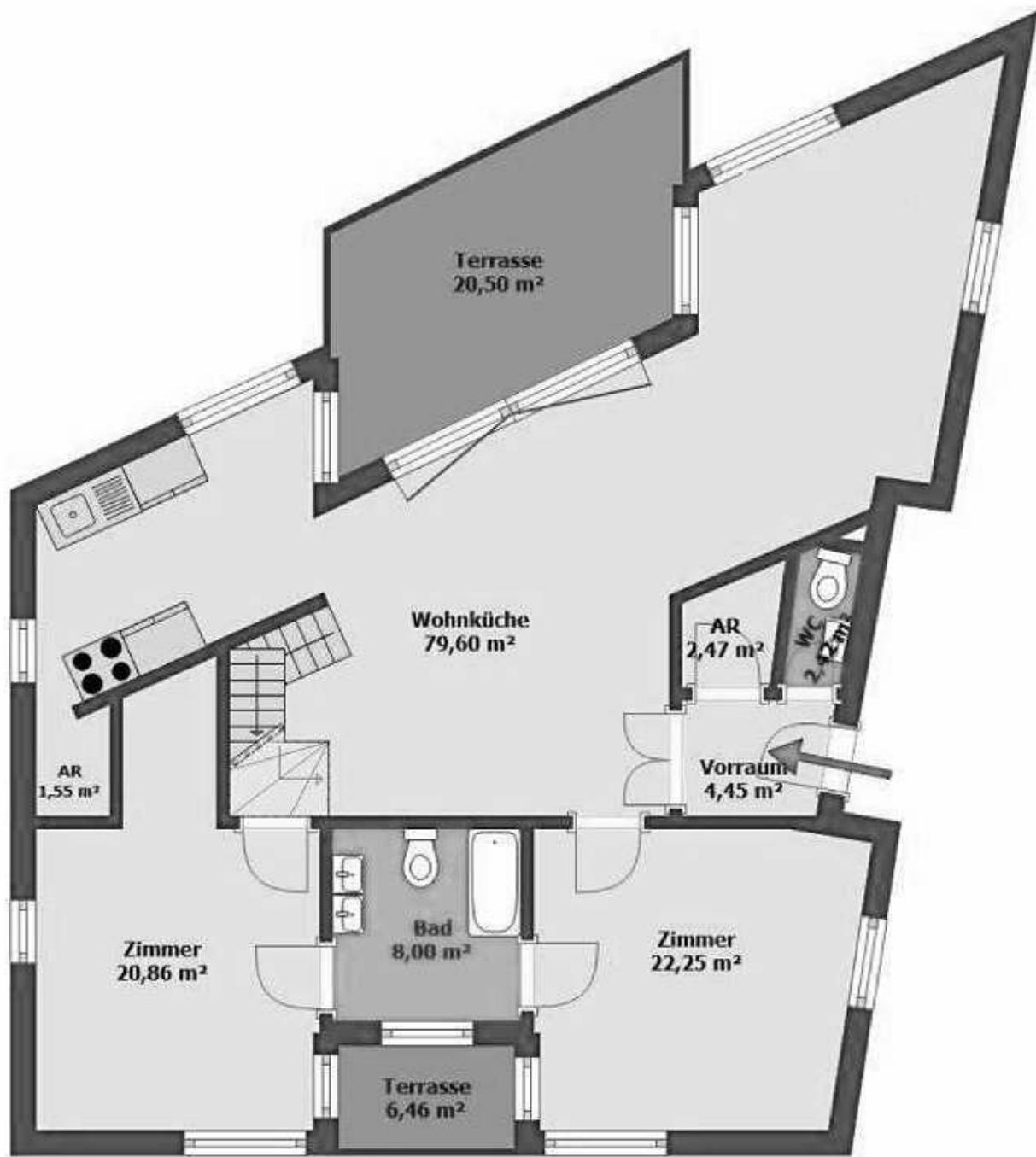


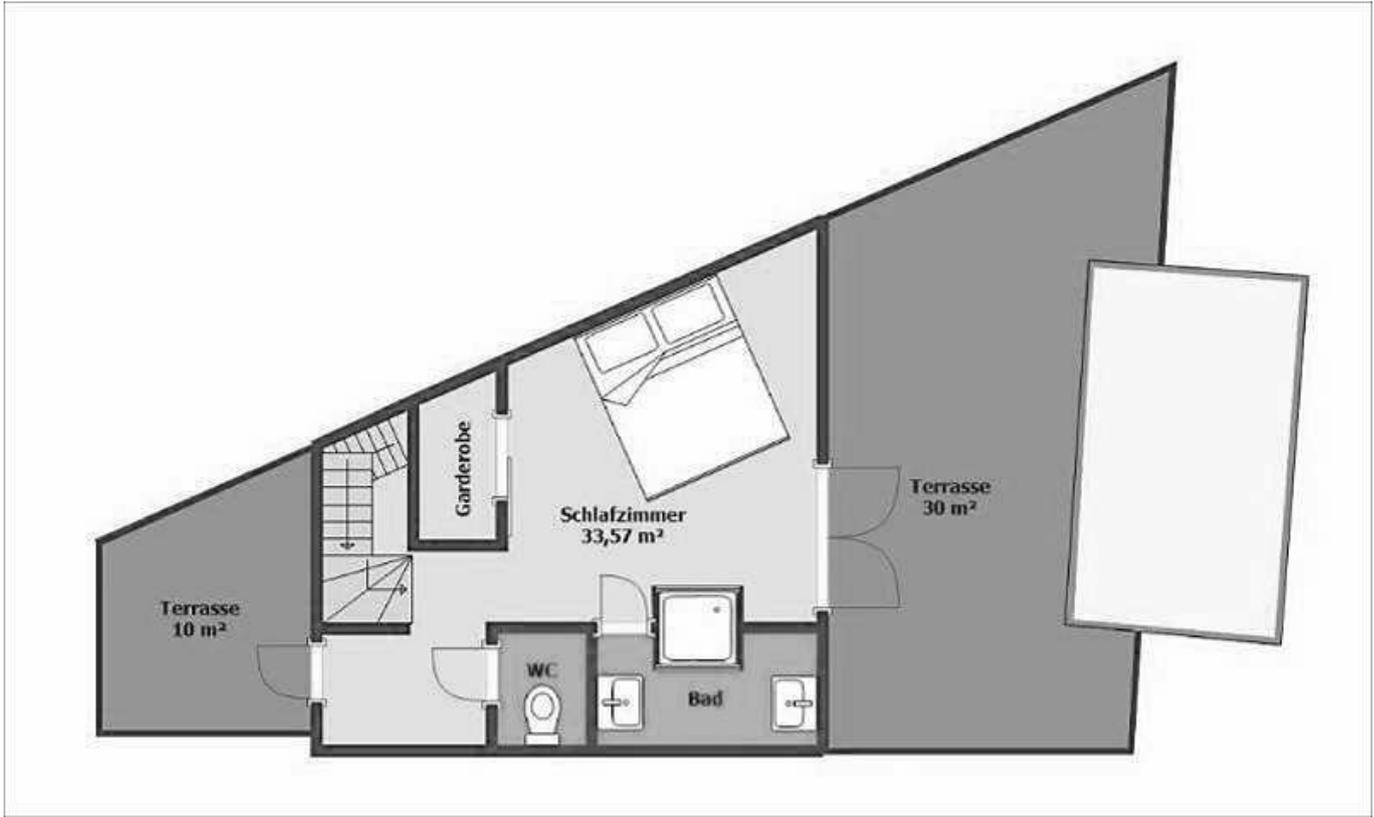












## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 3. Stock eines kleinen, gepflegten Neubaus in Neustift am Walde in herrlicher Ruhelage.

Die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen.

Auf der unteren Ebene betritt man die Wohnung über den Vorraum. Linker Hand befindet sich ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Weiter gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit ca. 80m<sup>2</sup> und einer offenen, hochwertig ausgestatteten Küche.

Vom Wohnzimmer hat man Ausgang auf eine ca. 20,5m<sup>2</sup> große Terrasse.

Weiters befinden sich auf dieser Wohnebene 2 Schlafzimmer jeweils mit Zugang zu einem Badezimmer mit WC sowie Ausgang auf eine ca. 6,5m<sup>2</sup> große Terrasse.

Vom Wohnzimmer gelangt man über eine moderne Treppe in die zweite Etage.

Hier befindet sich ein Galeriebereich, der sich auch gut für einen Arbeitsbereich eignet.

Weiters ein drittes Schlafzimmer mit begehrter Garderobe und ein Badezimmer mit Dusche und separaten WC.

Auch hier bietet sich der Ausgang auf zwei weitere Terrassen (30m<sup>2</sup> und 10m<sup>2</sup>).

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

**Zwei Garagenplätze können bei Bedarf dazu gemietet werden.**

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in Neustift am Walde, in einer ruhigen Seitengasse Nähe Agnesgasse und Krottenbachstraße.

Die American International School Vienna ist nur 5 Autominuten entfernt.

Die Bus Station 35A mit Anbindung nach Salmansdorf oder Spittelau ist in wenigen Schritten erreichbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <750m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap