

## Das Herz von Neustift: Schöne Gartenwohnung mit Garagenplatz



Garten

**Objektnummer: 3610\_7477**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	40
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,98
<b>Gesamtmiete</b>	2.000,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.564,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,07 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



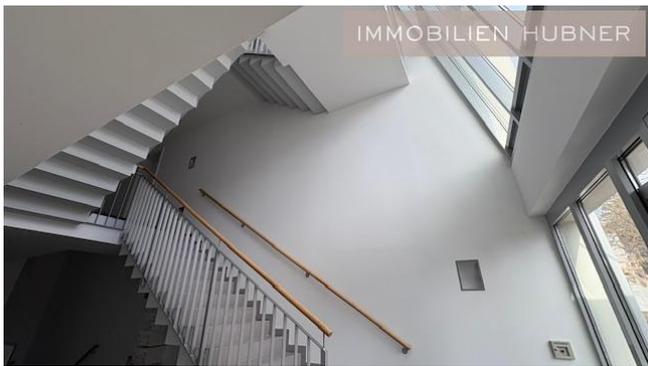














## Objektbeschreibung

Für alle, die Wiens Heurigen lieben, oder und die Natur sowie das mondäne Leben in Döbling! Die Agnesgasse ist einer der besten in Döbling und hier lebt es sich sicher, schön und eben mondän. Die Raumaufteilung für Familien ist ideal, der Blick ins Grüne eine Rarität. Der Gesamteindruck der schönen Gartenwohnung: gut aufgeteilt, großzügig und hell. Die Befristung beläuft sich vorab auf 5 Jahre, ein Kauf der Wohnung wäre auch denkbar! Zu den besten Heurigen des Neustift am Walde sind es wenige Gehminuten, ein Supermarkt ist um die Ecke und einen Garagenplatz in dieser Umgebung zu besitzen ist außergewöhnlich!

**BESONDERE HIGHLIGHTS** - 1190 Wien - wunderschöner Garten - moderne neue Küche - einer der schönsten Ecken Wiens - perfekte Raumaufteilung - zentral begehbare und sonnige Räume - getrennte Toilette - Terrasse - großer Vorraum - Freizeitmöglichkeiten noch und nöcher - grün, grün, grün - Räume klimatisiert - Garagenplatz - Kellerabteil - Fahrrad und Kinderwagenraum - Nahversorger fußläufig erreichbar **RAUMAUFTEILUNG** - großer Eingangsbereich ca. 10 qm - offenes Wohnkonzept mit Wintergarten und Küche sowie zur Terrasse und den Garten - Schlafzimmer ca. 11,33 qm - Schlafzimmer ca. 14,16 qm - Wohnraum und Küche ca. 23,79 qm - Wintergarten ca. 12,88 qm - Wannenbad mit Waschbecken ca. 4,24 qm - WC separat mit Waschbecken - Abstellraum

**AUSSTATTUNGSMERKMALE** - moderne Dan Küche (ca. 2. Jahre jung) mit Dampfgerar der Firma Siemens und Induktionsherd, Gefrierschrank der Firma Bosch - Fenster( Doppelglasfenster) - Parkettböden - Vorraum verfließt - Fenster mit Verdunkelungsrollos - Videoüberwachung - Alarmanlage - Gasetagenheizung - TV Kabel - TV Sat - Klimaanlage Betriebskosten allgemein ca. € 279,68 inkl. Ust. **BESONDERS** Sicherheit und Lebensqualität: Der 19. Bezirk, einer der beliebtesten und sichersten Wohngegenden Wiens, bietet Ihnen perfekte Rahmenbedingungen für aktive Menschen. Zudem gewährleistet die hervorragende medizinische Versorgung ein Höchstmaß an Sicherheit und Wohlbefinden. Perfekte Anbindung und Freizeitmöglichkeiten: Dank der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ( Autobus 39A und 35 A) gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die Weinberge laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein. Für das Projekt spricht die schöne und sonnige Lage, die Erreichbarkeit der Innenstadt ohne Auto, sowie diverse Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Autobusstation 39 A und 35 A befindet sich vor Ihrer Haustüre. **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** 25 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto 41 Minuten öffentlich zum Schottentor 34 Minuten öffentlich zur S+U Spittelau vor der Haustüre Buslinie 39 A und 35 A **GRÄTZL UND UMGEBUNG** Top-Heurige in der Nähe: Weingut Fuhrgassl-Huber Das Schreiberhaus Heuriger Wolff Heuriger Zeiler am Hauerweg Heuriger Friseur Müller Weinhof Zimmermann Buschenschank Prager s´Pfiff Schutzhaus Hackenberg – 8 Minuten Fußweg Weiters in Ihrer Nähe: Apotheke, Ärztezentrum, Kindergarten, Volksschule, Amerikanische Schule, Blumengeschäft, Kosmetik, Billa, Tierarzt, Auto und Fahrradwerkstatt,.. Hinweis: Diese hübsche Gartenwohnung wird noch neu weiß ausgemalt, 2 Fenster werden ausgetauscht und das Glasdach wird durch ein fixes Dach ergänzt. Der Einzug ist daher nach Fertigstellung dieser Arbeiten ab ca. März 2025 möglich, Besichtigungen sind jedoch jederzeit möglich-ich freue mich auf Ihren Anruf!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1564	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	254,25	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	181,82	

---

Gesamtbetrag	€	2000,07	
--------------	---	---------	--

---

Heizwärmebeda 44.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär C

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.98

nergieeffizienz: