

**Wunderschöne, helle 4-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen und Klimageräten in allen Wohnräumen**



**Objektnummer: 5769**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	99,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Gesamtmiete</b>	2.670,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.169,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.427,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,63 €
<b>USt.:</b>	242,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

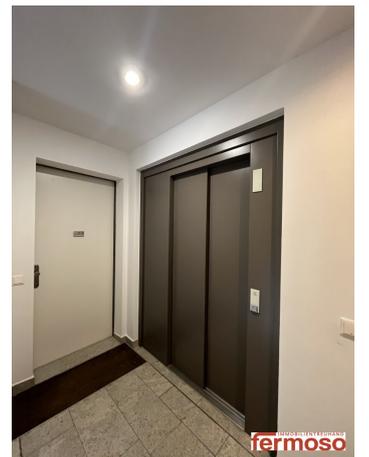
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10



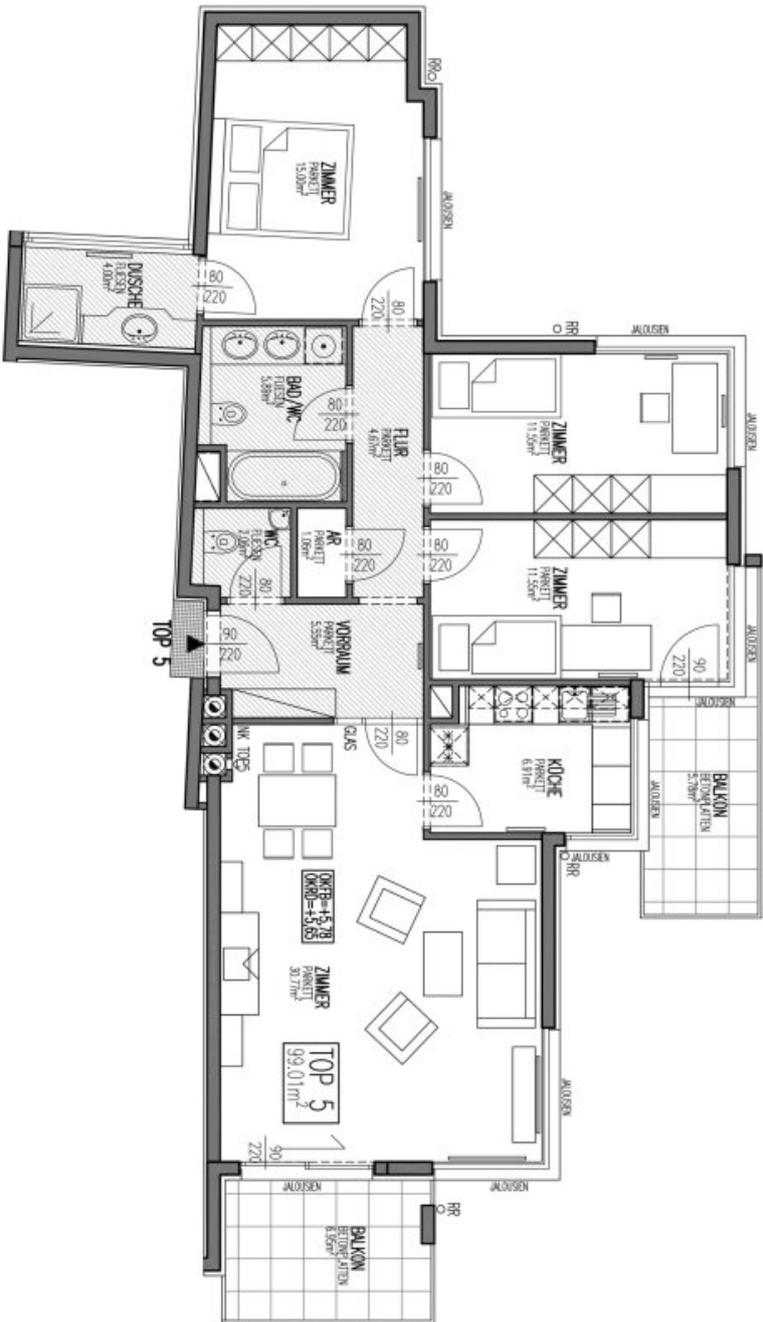












**KASCRABENGASSE  
DARINGERGASSE 2  
1190 WIEN**

**2.STOCK**

**TOP 5**

VORRAUM	5,5m <sup>2</sup>
FLUR	4,8m <sup>2</sup>
WC	2,0m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,0m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,8m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,00m <sup>2</sup>
DUSCHE	4,00m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,55m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,55m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,91m <sup>2</sup>
ZIMMER	30,77m <sup>2</sup>

**WOHNNUZFLÄCHE 99,01m<sup>2</sup>**

BALKON	5,78m <sup>2</sup>
BALKON	6,95m <sup>2</sup>

**BALKONFLÄCHE 12,73m<sup>2</sup>**

**LT. POLIERPLAN 30.11.2006**  
 DIE Dargestellte WOHNUNG - AUSZUNAHMEN NACHSTEHENDE  
 BEWEISUNG/ZEUGNISSE UND W.C. - ST NICHT BESONNEN!  
 ANFORDERUNG NACH SCHRIFTLICH I ANFORDERN VERFORDERN I



**LAGE IM GEBÄUDE**



IMMOBILIENRECHT  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine wunderschöne, helle 4-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage im 19. Bezirk.

Die Wohnung besticht durch einen sehr gut durchdachten Grundriss. Durch einen geräumigen Vorraum gelangt man rechterhand in den hellen Wohnraum, von wo aus man auf den Südbalkon gelangt. Die moderne Küche inkl. aller Geräte befindet sich in einem separaten Raum und ist ebenfalls sehr hell.

Das großzügige Gäste-WC erreicht man direkt vom Vorraum aus. Linkerhand gelangt man in alle Schlafräume, sowie Bäder. Zwei Schlafzimmer sind genau gleich groß und verfügen über genug Platz für Bett und Schränke, eines der Zimmer überzeugt mit eigenem Süd-Ost-Balkon.

Das Badezimmer mit Duschwanne und zwei Waschbecken verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Haupt-Schlafzimmer befindet sich im hinteren Teil des Flurs und besticht mit eigenem Tageslicht Badezimmer inkl. bodentiefer Dusche. Alle Fenster sind abdunkelbar (Innen-oder Außenjalousien) und alle Wohnräume verfügen über moderne Klimageräte.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnraum mit Balkon
- Küche
- Schlafzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer inkl. Badezimmer
- Kellerabteil

Die Wohnung besticht durch eine sehr gute Lage im 19. Bezirk, die Linie 38 in Richtung Schottentor fährt nur weniger Meter vor der Haustüre, Naherholungsgebiete wie z.B. den Kahlenberg erreicht man in Kürze, die beliebte Pizzeria L'autentico ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage, einen Waschraum, sowie Fahrradabstellraum. Selbstverständlich kann man alle Etagen bequem über einen Aufzug erreichen.

**Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:**

Lisa Gehringer

+43 660 - 83 68 763

lg@fermoso.at

**Besichtigungen sind flexibel, auch am Abend und am Wochenende möglich.**

3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap