

## Unbefristete Gartenwohnung mit Terrasse nahe Währinger Park



Zimmer 1

**Objektnummer: 1619\_7674**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1884
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.305,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.040,25 €
<b>Kaltmiete</b>	1.305,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alice Prat (Team Hubert Koller)

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 664 851 58 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



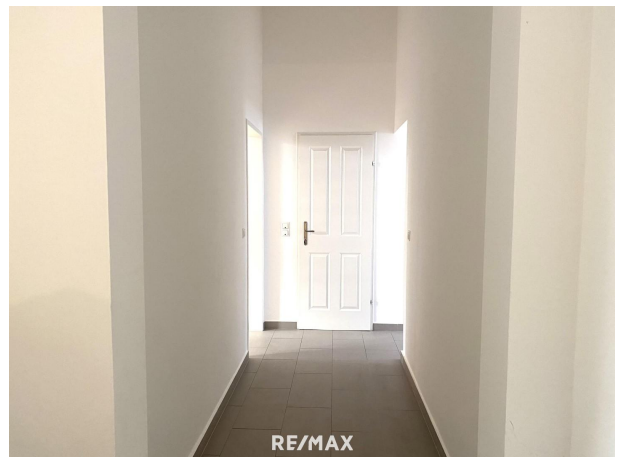
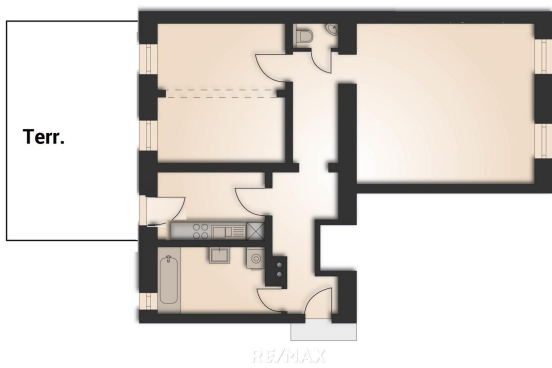
RE/MAX



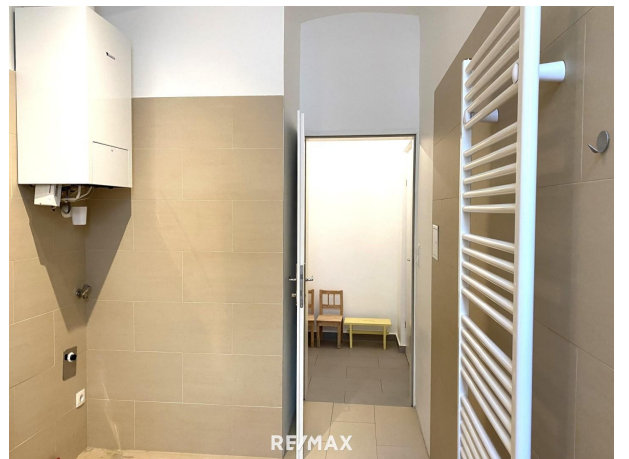
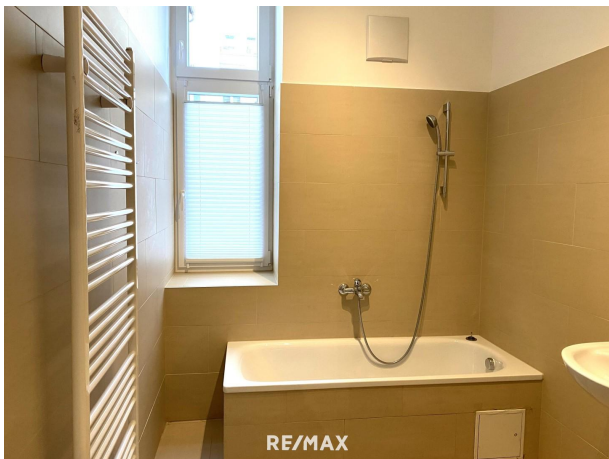
RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

### Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese zentral begehbare

**2-Zimmer-Altbauwohnung mit eigener, hofseitiger Gartenterrasse auf Wohnebene** Aus dem zentralen Vorraum gelangen Sie in die beiden Zimmer, wovon eines innenhofseitig ausgerichtet ist, die Küche, das Bad mit Badewanne und Fenster sowie das separate WC. Die zur Wohnung gehörige Gartenterrasse können Sie von der Küche aus betreten. **Highlights:** - Altbauflair durch hohe Räume - eigene, gut nutzbare, hofseitige Gartenterrasse - zentral begehbar, praktische Raumaufteilung **Lage/Umgebung/Anbindung:** Währinger Park quasi vor der Haustüre gute öffentliche Anbindung durch U6 Währinger Straße/Volksoper bzw. Nussdorfer Straße sowie 35A, 37A, 40A und Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42 Richtung Schottentor sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie div. Lokale und Restaurants in der Umgebung (Währinger Einkaufsstraße, Kutschkermarkt) perfekte Anbindung an das Radverkehrsnetz (Gürtelradweg) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1040,25	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	146,1	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	118,64	

-----  
Gesamtbetrag € 1305  
-----

Heizwärmebed 152.3  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä E  
rmebedarf:

**Für weitere Infos sowie Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Alice Prat (Team Hubert Koller) gerne unter 0664/ 851 58 71 oder [a.prat@remax-real-experts.at](mailto:a.prat@remax-real-experts.at) zur Verfügung.** Sehen Sie sich auch etwaige 360°-Fotos der Immobilie auf [remax-real-experts.at](http://remax-real-experts.at) an!

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**