

Dornbacher Straße 92/3, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1631

Dornbach - Stilvolle Altbauetagenwohnung mit direktem Alleingarten - 43er, Wienerwald



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

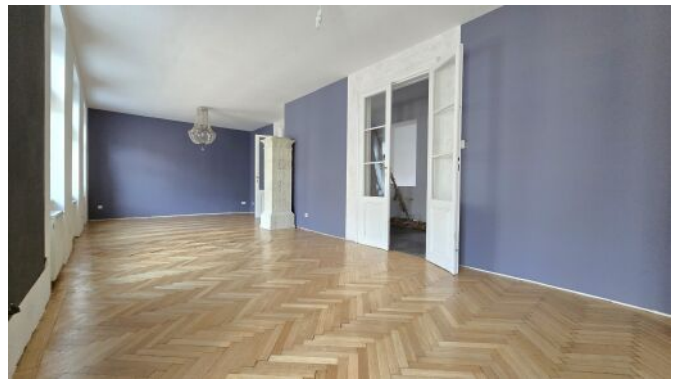
geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| sm@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

Dornbach - Stilvolle Altbauetagenwohnung mit direktem Alleingarten - 43er, Wienerwald



Beschreibung

Dornbach - Stilvolle Altbauetagenwohnung mit direktem Alleingarten - 43er, Wienerwald

Es handelt sich um eine atmosphärisch beeindruckende, helle ca. 180m² große 6 Zimmer Altbauwohnung im 1. Stock eines charmanten Stilaltbaues mit direktem von der Wohnung aus begehbaren Abgang in den ca. 450m² großen exklusiv nutzbaren, prachtvollen, unverdorbenen Altgarten, mit zwei Schupfen und einem ca. 100 Jahre alten Apfelbaum, sowie einer ca. 35m² großen Terrasse. In unmittelbarer Umgebung, sozusagen vor der Haustüre, gibt es eine Kaffee-Bäckerei, einen Grätzl Greißler, Post, Schule Knollgasse gegenüber, Kindergarten, Restaurants - Zum Herkner, Arco Adige - 43er und selbstverständlich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im angrenzenden Wienerwald, sowie beim Sportzentrum Marswiese. Im Haus befinden sich lediglich 2 weitere Wohneinheiten.

Die Etagenwohnung wird über eine Gasetagenheizung versorgt und umfasst:

- Vorraum
- Bad mit Dusche und Gästetoilette
- großzügiger Wohnsalon ca. 40m² mit Kachelofen
- Zimmer ca. 25m² anschließend an das Wohnzimmer
- Zimmer ca. 18m²
- Gang
- Bad mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Fenstertür mit Blick in den Garten
- Schlafzimmer gartenseitig ca. 20m² mit angeschlossenem Schrankraum ca. 8m²
- Schlafzimmer gartenseitig ca. 15m²
- Toilette mit Handwaschbecken
- Einbauküche
- Esszimmer mit herrlichem Gartenblick und direktem über eine geschwungene Steinfreitrepp in den Garten und die Terrasse
- Zwei Gartenschupfen, sowie ein kleiner Abstellraum

Die Wohnung wird derzeit neu weiß ausgemalt.

Das Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar. Endstelle 43er, praktisch vor der Tür, bis Schottentor ca. 25 Minuten.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 180 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Lagerfläche:	ca. 20 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
Gartenfläche:	ca. 400 m ²	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 6 Monate
Terrassenfläche:	ca. 35 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	6	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	2	Energieausweis	
Abstellräume:	2	HWB:	90 kWh/m ² a
Gärten:	1		
Terrassen:	1		

Ausstattung

Befuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste- WC	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.150,35 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.500,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	363,95 €		
Umsatzsteuer:	286,40 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.150,35 €		

Weitere Fotos





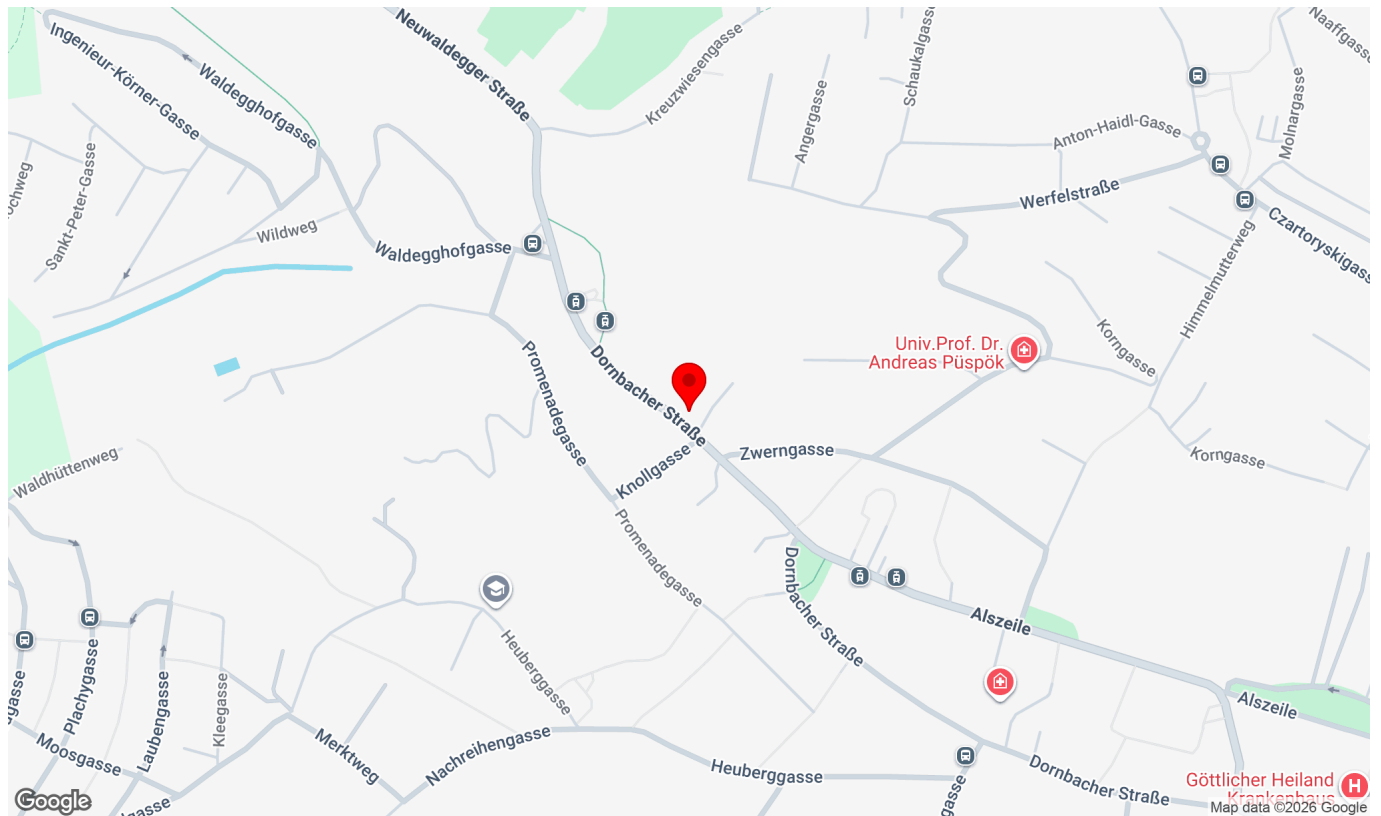






Lage

Dornbacher Straße 92/3, 1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	325 m
Apotheke	400 m
Klinik	1.750 m
Krankenhaus	925 m

Nahversorgung

Supermarkt	400 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	1.750 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	2.050 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	1.925 m
Autobahnanschluss	5.250 m

Kinder & Schulen

Schule	1.475 m
Kindergarten	125 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.850 m

Sonstige

Geldautomat	1.750 m
Bank	1.750 m
Post	25 m
Polizei	2.000 m

