

Zahnradbahnstraße 17B/Haus 4/7, 1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9398

Grünruhelage mit Weitblick! Helle, moderne Dachgeschoss- Maisonette Wohnung, 4 Terrassen auf 2 Etagen, 4 Zimmer, Garagenstellplatz



Ihr Ansprechpartner

Team Brehm

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

Grünruhelage mit Weitblick! Helle, moderne Dachgeschoss-Maisonette Wohnung, 4 Terrassen auf 2 Etagen, 4 Zimmer, Garagenstellplatz



Lage

Das Haus liegt nahe zum Beethovengang im 19. Bezirk.

Beschreibung

Die 4 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung (4 Zimmer getrennt begehbar) mit einer Wohnfläche von **122,62 m²** befindet sich im **2. Liftstock und gelangt ab sofort 5 Jahre befristet zur Vermietung**. Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (2.OG & DG) des Wohnhauses und verfügt über **insgesamt 4 Terrassen** (ca. 74m² Terrassenfläche!), zwei davon sind Richtung Osten, eine Richtung Süden und eine Richtung Westen ausgerichtet. Die Wohnung ist sehr hell, liegt sehr ruhig und verfügt über einen **Garagenplatz sowie ein Kellerabteil**.

RAUMAUFTEILUNG:

2.Obergeschoss/1.Etage:

Vom Vorraum aus sind die beiden **Zimmer in der unteren Etage sowie ein Bad getrennt begehbar**. Das größere Schlafzimmer (ca. 17,45m²) verfügt über ein **zusätzliches En-suite Badezimmer** und bietet Zugang zur **24m² Süd-Terrasse**. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss.

- Vorraum,
- Bad mit Badewanne und WC
- zwei getrennt begehbare Zimmer
- En-Suite Bad mit Dusche und WC
- **23,93m² Süd-Terrasse**

Dachgeschoss/2.Etage:

Über die Holzterrasse gelangt man in einen Gang, welcher direkt an **den großen, offenen Wohn-Essbereich (ca.**

48,44m²) angrenzt. Über diesen sind zwei Terrassen (13,7m² Ost- sowie die 20m² West-Terrasse), ein Abstellraum und ein **Gangbereich mit direktem Liftzugang** begehbar. Durch den Gangbereich gelangt man in das **dritte Zimmer (ca. 10m²)** sowie ein separates WC. **Die zweite Ost-Terrasse (16,4m²)** ist über das 10m² Zimmer begehbar.

- Gang
- **direkter Liftzugang**
- **48,44m² Wohnküche bzw. Wohn-Essbereich**
- **drei Terrassen (13,7m², 16,4m² und 20m²)** mit West- und Ost-Ausrichtung
- 10m² Zimmer
- Abstellraum
- separates WC

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wird frisch ausgemalt übergeben.

- Parkettboden,
- Videogegensprechanlage in beiden Etagen
- Zwei Zugänge (Wohnungstüre 1.Etage, direkter Liftzugang 2.Etage)
- Div. moderne Einbaumöbel u.a. im Gangbereich (1. & 2. Etage), im 10m² Zimmer (2.Etage) sowie in der Wohnküche
- **1. Bad:** Doppelwaschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC, Fenster
- **En-Suite Bad:** Glasdusche, WC, Waschbecken
- **Hochwertige Küche:** Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr auf Komforthöhe, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzug, Spüle
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken & Fenster (2.Etage)

LAGE IM DETAIL:

Infrastruktur: Das Haus liegt nahe zum Beethoven Park, in einer nicht befahrenen Seitengasse. Der Stadtwanderweg 1 startet in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Infrastruktur: Durch die Nähe zur Heiligenstädter Straße ist eine gute Infrastruktur gegeben; in **fußläufiger** Umgebung befinden sich ein Supermarkt (Billa), sowie zahlreiche Restaurants, Cafés für den täglichen Bedarf. Die nächste Parkanlage mit Spielplatz ist in nur 8 Gehminuten erreicht. Ebenso befinden sich Schulen in unmittelbarer Nähe (unter 10 Minuten Gehweg).

Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station „Heiligenstadt“ der Linie U4 sowie der ÖBB für Nah- und Fernverkehr kann in 10 Minuten über die Straßenbahn Linie D erreicht werden. Die nächste Station der Linie D ist fußläufig weniger als 5 Minuten vom Objekt entfernt. Die S-Bahn-Station „Nussdorf“ ist fußläufig in nur 8 Minuten erreicht.

Das Stadtzentrum (Schwedenplatz) kann somit in ca. 29 Minuten erreicht werden.

HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befindet sich ein Lift.

Der Garagenplatz ist nicht optional und muss mitangemietet werden, kann jedoch bei fehlendem Eigenbedarf untervermietet werden.

SONSTIGES

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, **machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung.**

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 122,62 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 74,11 m ²	Beziehbar:	ab sofort
		Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	4	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	4	Lärmpegel:	Ruhelage
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Energieausweis	
		HWB:	 45,43 kWh/m ² a

Ausstattung

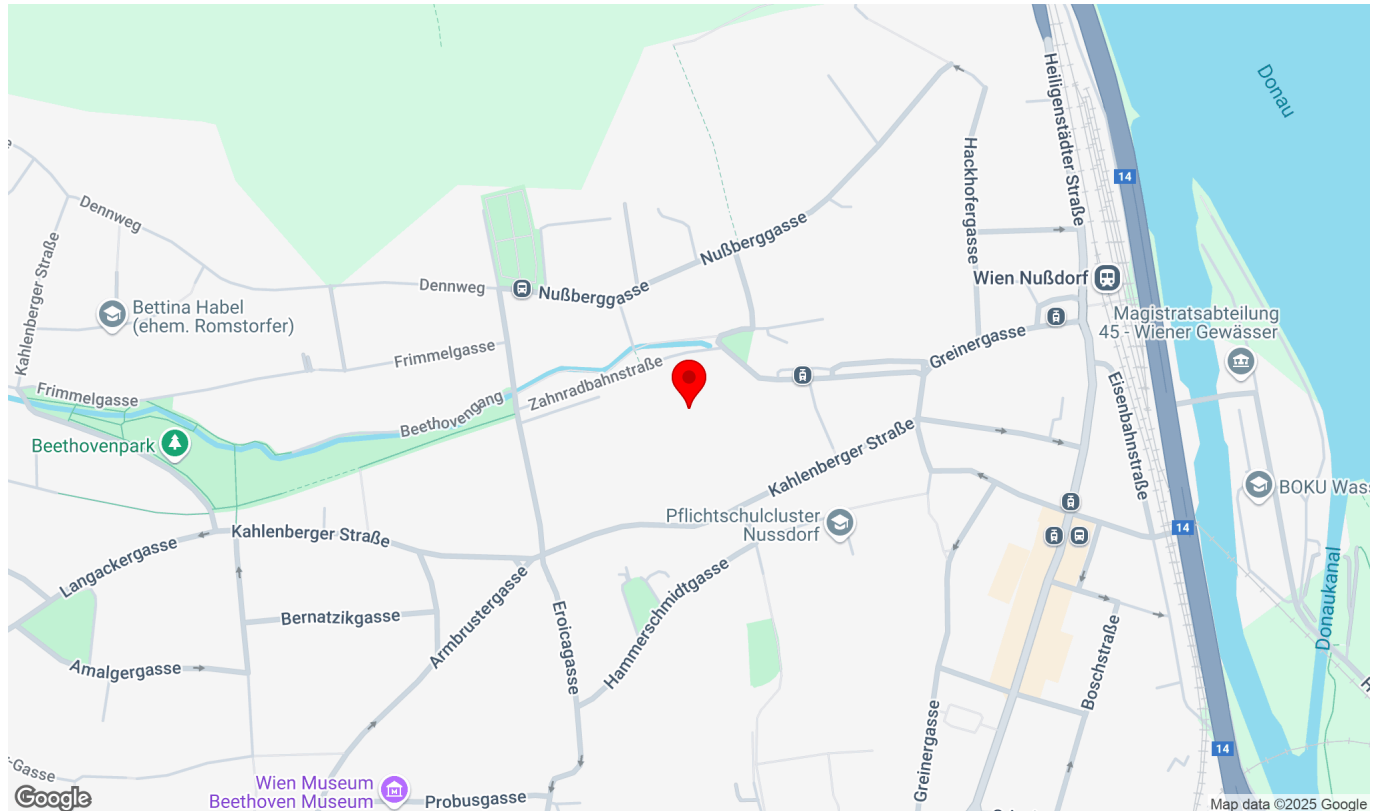
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Fahrradstuhle:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Kinderspielplatz
WCs:	Gäste-WC		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	auf Anfrage	Kautio:	3 Bruttomonatsmieten
		Provisio:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio.

Lage

Zahnradbahnstraße 17B/Haus 4/7, 1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	575 m
Klinik	825 m
Krankenhaus	2.025 m

Nahversorgung

Supermarkt	425 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	800 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	1.225 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	525 m
Autobahnanschluss	750 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	475 m
Universität	950 m
Höhere Schule	975 m

Sonstige

Geldautomat	425 m
Bank	425 m
Post	475 m
Polizei	475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap