

# modernes Reihenhaus in Grünruhelage/ nahe Naaffgasse - befristet

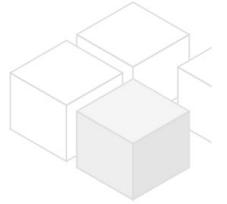
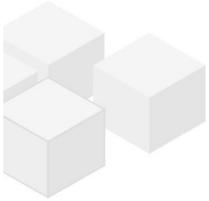


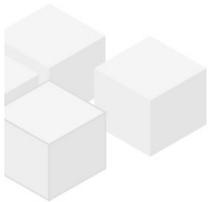
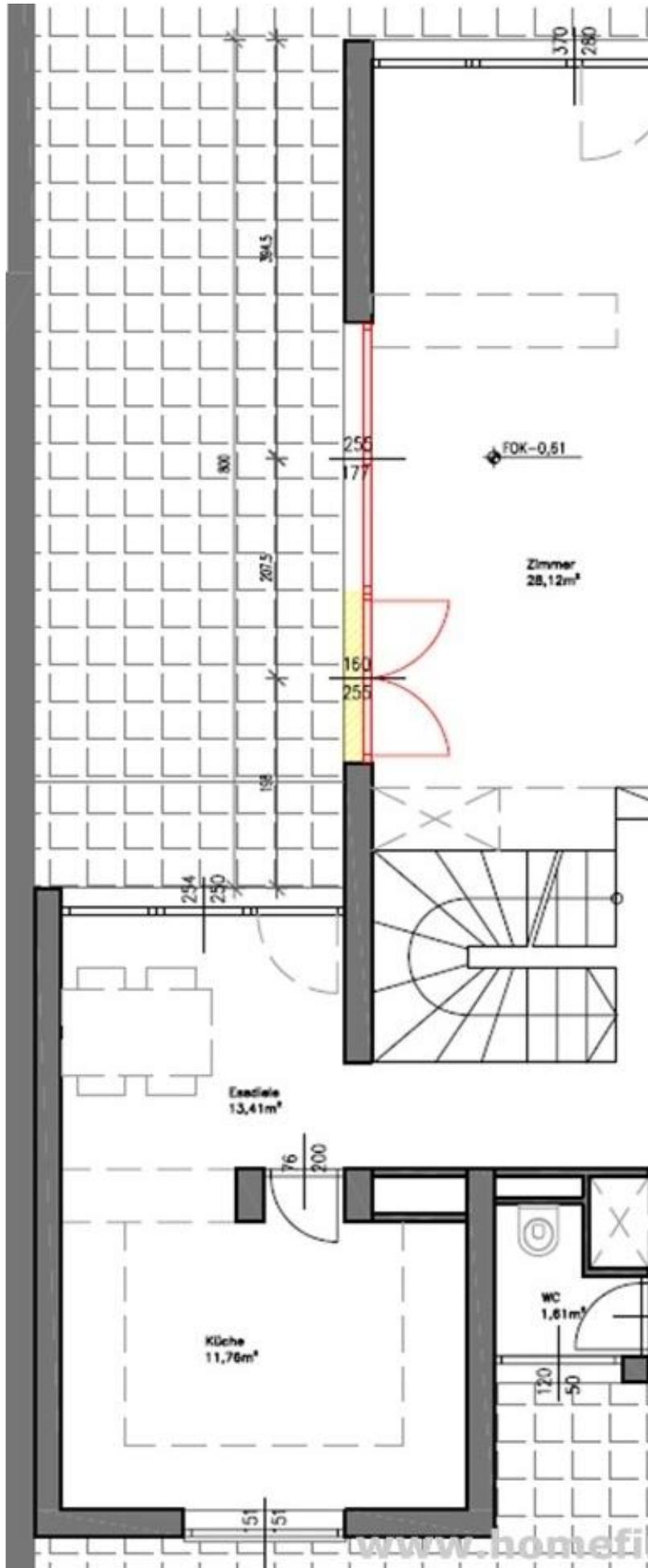
📍 1180 Wien, Nähe: Herbeckstraße, Naaffgasse

€ 3.758,62/Monat



Pläne







# Zur Immobilie

Modernes, saniertes Reihenhaus im Gersthofer Cottage

VIDEO: [https://youtu.be/h\\_19hZSUW4s](https://youtu.be/h_19hZSUW4s)

## LAGE

Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Bäckereien sind nur wenige Minuten entfernt. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist ebenfalls rasch erreichbar und lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Gehdistanz und verbinden rasch mit dem Stadtzentrum

## ÖFFIS

40,41

## OBJEKT

Das Objekt bietet auf 3 Ebenen folgende Räume:

### >EG:

- .Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit Kamin und Terrasse/Ausgang in den Garten
- .moderne Küche mit einem Essplatz und Terrasse
- .Gäste WC
- .Abstellraum
- .Stiegenaufgang

### >OG:

- .Vorzimmer
- .3 Schlafzimmer - eines mit Balkon
- .Bad (Wanne, WC)

### >KG:

- .Vorzimmer
- .großer Hobbyraum als 2. Wohnraum geeignet
- .2 Abstellräume
- .Duschbad mit WC
- .direkter Zugang zu der Garage

## AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Zentralheizung
- .Rollläden
- .große Panoramafenster

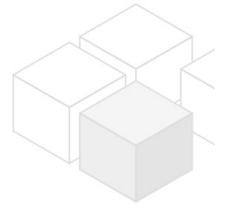
## KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MWSt

zusätzliche monatliche Kosten: € 187,11 für Heizung/ Warmwasser

Kaution: € 12.000,00

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



## Allgemeines

---

Objektnummer	1231
Immobilientyp	Haus

## Kosten

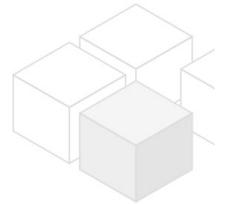
---

Nettomiete	€ 3.200,-
Bruttomiete	€ 3520
Betriebskosten brutto	€ 238.62
Gesamtmiete	€ 3.758,62
Kaution	€ 12000

## Basisdaten

---

Wohnfläche	140m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet



## Ausstattung

---

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Terrasse	1
Satellitenfernsehen	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	161.60
HWB Energieklasse	E

## Lage

---

Verkehrsanbindung	40, 41
Nähe	Herbeckstraße, Naaffgasse