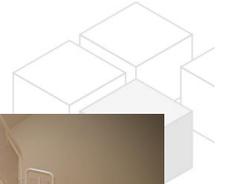


# Ghelengasse: Eckreihenhaus mit südseitigem Garten + Weitblick

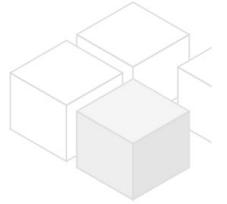
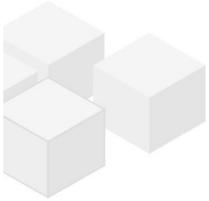


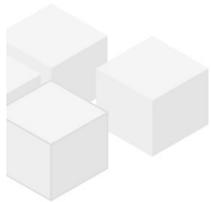
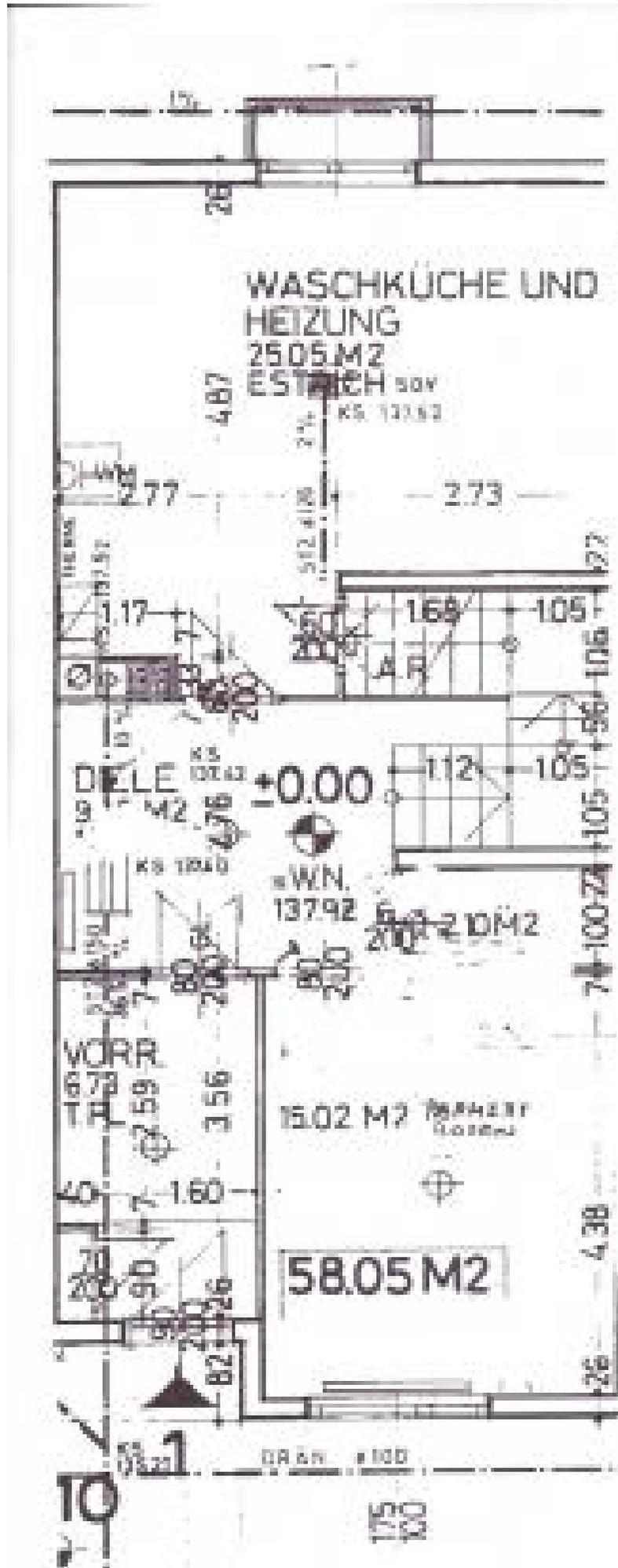
📍 1130 Wien, Nähe: Ghelengasse, Wolfratplatz, Lainzer Tiergarten

€ 2.950,-/Monat



Pläne

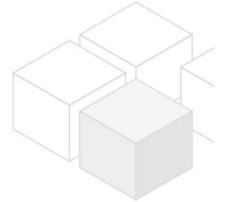
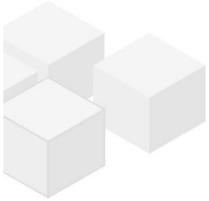






# Zur Immobilie

---



Dieses sehr gepflegte Eckreihenhaus befindet sich in absoluter Grünruhelage von Ober St Veit - in einer Sackgasse.

VIDEO: <https://youtu.be/qKe0LHg-E3g>

#### LAGE

Die Lindwurmwiese mit Gasthaus und Spielplatz (Skilift im Winter) sowie der Lainzer Tiergarten mit der Hermesvilla sind zu Fuß erreichbar. Das Haus befindet sich in einer kurzen Wohnstraße/Sackgasse mit wenigen Anrainern. Es verfügt über einen einmaligen Wienblick Richtung Kirche am Steinhof, Kahlenberg/ Leopoldsberg und über Wien.

#### ÖFFIS

Die Buslinien 54A und 54B verbinden in ca 7 Minuten zur U4 Ober St Veit. In ca 30 Minuten erreichen Sie die Wiener Staatsoper!

#### OBJEKT

Das Reihenhaus bietet auf 4 Ebenen folgende Räume:

##### >EG:

- .Vorzimmer
- .Gästezimmer mit Blick
- .Keller/ Waschküche

##### >OG 1:

- .Vorzimmer
- .Wohnzimmer mit Balkon + Weitblick über Wien
- .Esszimmer mit Ausgang in den Garten
- .offene Küche
- .Gäste-WC
- .Abstellraum/ Speis

##### >OG 2:

- .Vorzimmer
- .2 Schlafzimmer - eines mit Balkon, eines mit tollem Blick
- .Badezimmer mit Wanne
- .zweites Badezimmer mit Dusche
- .separates WC

##### >DG:

- .Vorzimmer
- .Schlafzimmer
- .großer Abstellraum

#### Ausstattung:

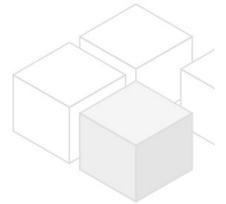
- .Eigengarten
- .1 Garagenplatz
- .SAT-TV
- .Fliesen- und Parkettböden
- .2 Balkone
- .Terrasse

#### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt

Kaution: 3 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



## Allgemeines

---

Objektnummer	1702
Immobilientyp	Haus

## Kosten

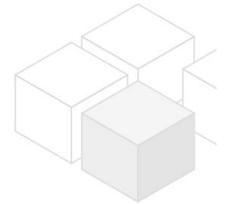
---

Nettomiete	€ 2.415,53
Bruttomiete	€ 2657,08
Betriebskosten brutto	€ 292,92
Gesamtmiete	€ 2.950,-
Kaution	€ 8850

## Basisdaten

---

Wohnfläche	185m <sup>2</sup>
Nutzfläche	240m <sup>2</sup>
Grünfläche	200m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet



## Ausstattung

---

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

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	68
--------------------------------	----

## Lage

---

Verkehrsanbindung  
Nähe

54B; 55B > U4 Ober St Veit  
Ghelengasse, Wolfratplatz, Lainzer Tiergarten

