

## **Kleine Gartenwohnung in Top-Grünruhelage** **Buchleitengasse 44/Top 2, Währing 1180 Wien**



<b>Wohnnutzfläche ca.:</b>	38,0 m <sup>2</sup>
<b>Loggia.:</b>	7,0 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1
<b>Gesamtmiete brutto:</b>	EUR 740,00

## Kleine Gartenwohnung in Top-Grünruhelage Buchleitengasse 44/Top 2, Währing 1180 Wien



### Eckdaten

#### Flächen

- **Wohnnutzfläche ca.:** 38,0 m<sup>2</sup>
- **Loggia ca.:** 7,0 m<sup>2</sup>

#### Räume

- **Anzahl Räume:** 2
- **Anzahl Schafzimmer:** 1
- **Anzahl Badezimmer:** 1

#### Ausstattung

- **Möblierung:** Küche, Einbauschränke
- **Bäder:** Badewanne, WC
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Böden:** Parkett, Stein, Fliesen

**Zustand** top

**Baujahr** 1992

**Energieausweis** 92,6 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 1,39

#### Zubehör

- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Garagenstellplatz** kann angemietet werden

#### Konditionen

- **Beziehbar:** nach Rücksprache
- **Mietdauer:** befristet, 3-5 Jahre
- **Kaution:** EUR 2.220,00

#### Miete

- **Monatsmiete netto:** EUR 574,70
- **Betriebskosten netto:** EUR 98,03
- **Gesamtmiete brutto:** EUR 740,00

## **Kleine Gartenwohnung in Top-Grünruhelage** Buchleitengasse 44/Top 2, Währing 1180 Wien



### **Objektbeschreibung**

Die kleine Gartenwohnung liegt in absoluter Grünruhelage am Schafberg. Das gemütliche Wohn-Esszimmer inklusive Einbauküche mit einem direkten Ausgang in den kleinen Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Das Schlafzimmer ebenfalls mit Blick in den Garten und das Badezimmer mit Badewanne und Wc komplettieren das Angebot. Nach dem Sprichwort "Klein aber Fein" kann hier die Ruhe genossen werden.

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann optional angemietet werden.

## Kleine Gartenwohnung in Top-Grünruhelage Buchleitengasse 44/Top 2, Währing 1180 Wien



### Lagebeschreibung

Das hochwertige Apartment liegt in absoluter Grünruhelage am Schafberg. Besonders kennzeichnet für diese 1A-Lage ist der wunderschöne Blick über Wien und den Wienerwald. Das berühmte Schafbergbad mit seiner 102 m langen Wasserrutsche und dem ca. 70.000 m<sup>2</sup> großen Areal mit Traumaussicht auf Wien liegt mit dem Auto nur 3 Minuten entfernt und ist auch zu Fuß in rund 15 Minuten erreichbar. Die Pötzleinsdorfer Straße mit Nahversorgern, wie Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank und Trafik sowie einer Straßenbahnhaltestelle der Linie 41 ist mit dem Auto in 2 Minuten bzw. zu Fuß in 8 Minuten erreichbar.

## Kleine Gartenwohnung in Top-Grünruhelage Buchleitengasse 44/Top 2, Währing 1180 Wien

