

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Wien Donaustadt



Objekt-Nr. **OM-337729**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.760 € + NK**

Ansprechpartner:
Alice Ensor

Erzherzog-Karl-Straße 168
1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	107,41 m ²	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	373 €	Badezimmer	2
Heizkosten	71 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, unmöblierte Erdgeschoß-Wohnung in der Erzherzog-Karl-Straße 168, 1220 Wien, bietet auf 107,41 m² Wohnfläche, mit einem 30,4 m² großen Garten und Terrasse (8,69 m²) höchsten Wohnkomfort, gute Raumaufteilung für Familien und hervorragende Abschirmung von Umgebungslärm.

Verfügbarkeit: Ab sofort

Raumaufteilung:

•Wohnküche und Essbereich mit moderner Einbauküche (inkl. Induktionsherd, Dampfgarofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank)

•3 Schlafzimmern

•2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche und Toilette)

•Zusätzliches separates WC

•2 Abstellräume

•Kellerabteil

Attractive 4-Room Apartment with Garden and Veranda in Vienna Donaustadt

This spacious, unfurnished ground floor apartment at Erzherzog-Karl-Straße 168, 1220 Vienna, offers 107,41 m² of living space, a 30,4 m² garden and veranda (8,69 m²), providing great living comfort in a family-friendly neighborhood and is removed from the noise and distractions of everyday life.

Availability: Immediately

Layout:

•Living room, dining area and kitchen with modern appliances (including induction stove, oven with steam function, and combination refrigerator and freezer)

•3 bedrooms

•2 bathrooms (one with a bathtub, one with a shower and toilet)

•Additional separate toilet

•2 storage rooms

•Additional basement storage

Ausstattung

•Parkettböden in den Wohnräumen

•Fliesen in Badezimmern/WC

•Zentrale Fußbodenheizung

•moderne Küche von DAN-Küchen

•LAN und Fernseh Anschluß in jedes Zimmer

•Außenjalousien

•Fahrradraum und Kinderwagenraum

•Optional: eigener Garagenplatz (100€ pro Monat)

Features:

- Parquet flooring in living areas
- Tiled bathrooms/toilet
- Centralized floor heating
- Modern kitchen from DAN-Küchen
- Each room is equipped with an ethernet and TV/satellite connection
- External Blinds
- Common storage rooms for bikes and strollers
- Optional: private garage parking space (100€ per month)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Mietkonditionen:

- Miete (inkl. Betriebskosten, Heizung, und Wasser): 2203,3€
- Kautions: 5280€
- Optional: Parkplatz – 100€
- Befristung: 4 Jahre

Rental Conditions:

- Rent (including operating costs, heating, and water): 2203,3€
- Deposit: 5280€
- Optional: Parkplatz – 100€
- Term: 4 years

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gut angebundenen Quartier des 22. Bezirks, Donaustadt, mit Erreichbarkeit der Innenstadt in 30 min. Dinge des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar und umfassen z.B. Hofer, Billa Plus, Eurospar und DM. Die große Donau Zentrum mit einer Fülle an Einkaufsmöglichkeiten ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto gut erreichbar.

Schulen aller Niveaus befinden sich ganz in der Nähe, ebenso wie die Vienna International School, die mit einer kurzen Straßenbahn- oder Autofahrt erreichbar ist.

Die Lage ermöglicht vielfältige Erholungs- und Outdoor-Möglichkeiten, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind, darunter die Donauinsel, die Alte Donau, das Mühlwasser und das Naturschutzgebiet Lobau.

Medizinische Einrichtungen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter auch das große Stadtkrankenhaus Donauespital.

Die gesamte Wohnung befindet sich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, was für ein ruhiges Wohnerlebnis sorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

•S-Bahn und U-Bahn: Die U2 Station „Hardeggasse“ ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Die S-Bahn Station "Wien Erzherzog-Karl-Straße" ist nur wenige Schritte entfernt und bietet Verbindungen mit der S80 zu Hauptbahnhof, Meidling und Hütteldorf sowie Regionalzügen.

•Straßenbahn: Die Straßenbahnlinie 25 ist ebenfalls gut erreichbar.

•Bus: Die Linien 26A, 86A, 87A, 94A und N26 sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten Verbindungen in verschiedene Teile der Stadt.

Location:

The apartment is situated in a well-connected neighborhood of the 22nd district, Donaustadt. It has easily accessible connections to Vienna's city center and outside the city itself.

Daily necessities are within a walkable distance and include Hofer, Billa Plus, Eurospar, and DM. The major shopping facility Donau Zentrum, which a plethora of shopping opportunities, is easily accessible by public transport and car.

Schools at every level are located near the apartment. This includes the Vienna International School, which is reachable by a short tram or car ride.

The location allows for various recreational and outdoor opportunities that are easily reachable on foot, by bicycle or public transport including the Donauinsel, Alte Donau, Mühlwasser and Lobau nature reserve.

Medical facilities and pharmacies are located in the vicinity including the major city hospital of Donauspital.

The apartment is situated at the far end of the building away from the street, making for a quiet living experience.

Public transport connections are excellent:

•Metro: U2 Hardeggasse station is a 10-minute walk away.

•Train: "Wien Erzherzog-Karl-Straße" station offers connections with the S80 to Hauptbahnhof, Meidling and Hütteldorf as well as regional trains out of the city.

•Tram: Tram line 25

•Bus: Several bus lines are available nearby.

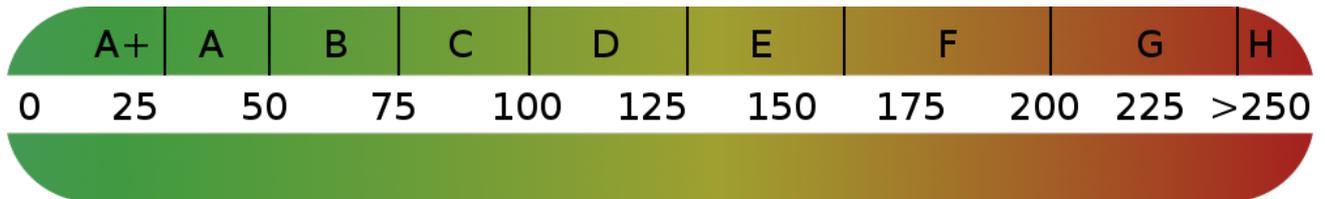
The major highway A23 is located a few minute drive from the apartment.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



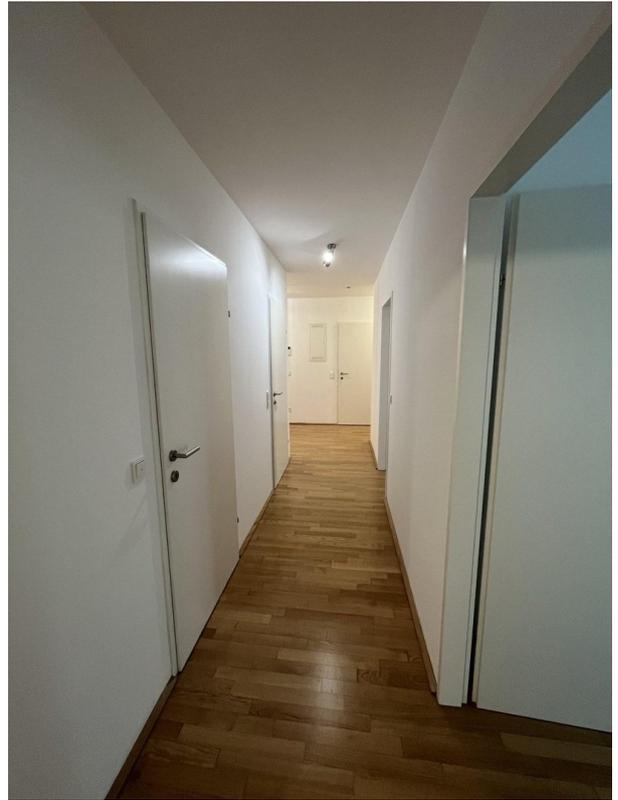
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

