

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Eigengarten, Garage, Terrasse, 3 Zimmer in Neustift  
TOPLage**



Objekt-Nr. OM-413954

### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Sulzweg 10  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	190,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

360 Grad Rundgang:

<https://streamable.com/envr4p>

Zur Vermietung gelangt eine gut aufgeteilte Gartenwohnung in absoluter Grünruhelage in Neustift / Döbling verkehrsberuhigt am Ende der Sackgasse Sulzweg

Die Wohnung verfügt über 3 getrennt begehbare Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Eigengarten, Terrasse ( mit Ausgang von 2 Zimmern ), Garagenplatz, Kellerabteil, allgemeiner Waschraum

Die Wohnung befindet sich bezogen auf den Eingangsbereich ebenerdig, zu diesem führen Treppen vom Garageneinfahrts/Straßenbereich.

Von der Terrasse führen ein paar Stiegen in den Eigengarten

Eingangsbereich 8m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 22m<sup>2</sup> (Terrassenausgang )

Kinderzimmer 16m<sup>2</sup> (Terrassenausgang + Einbauschränk )

Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank 14m<sup>2</sup>

Einbauküche mit allen Geräten 9m<sup>2</sup>

Vorraum 2m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Badewanne 4m<sup>2</sup>

WC 1,5m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,3m<sup>2</sup>

Terrasse 10m<sup>2</sup>

Eigengarten 80m<sup>2</sup>

Die Gesamtfläche beträgt ~80m<sup>2</sup>

Zusätzlich zum Eigengarten gibt es noch eine größere allgemeine Gartenfläche vor dem allgemeinen Eingang

Übergabe erfolgt leer bis auf die beiden beschriebenen Kästen, Aufbewahrungsbox im Garten + Küche/Bad/WC vollständig mit Geräten

Die Wohnung liegt in sehr exklusiver erhöhter Lage am oberen Ende des Sulzweg umkreist von Pötzleinsdorf / Waldandacht / Salmannsdorf / Ober-Sievering

Der Schwarzenbergpark sowie der Neustifter Friedhof sind in unmittelbarer Nähe

### VERKEHRSANBINDUNG

Wer das Auto am eigenen großzügigen Garagenplatz nicht nutzen will kann gleich am anderen Ende des kurzen Sulzweg in den Stadtbus 35A einsteigen.

### KOSTEN

### PROVISIONSFREI

Kaution 3 Monatsmieten

Mietdauer 5 Jahre, Option auf Verlängerung

Die Gesamtmiete 1490€ versteht sich inklusive aller Betriebskosten exkl. Heizung/  
Warmwasser/Strom/Internet/Telefon

Heizkosten betragen bei Vormietern ~70€/Monat, Warmwasser entsprechend Verbrauch

Heizkosten und Warmwasserkosten werden anhand wohnungsbezogener  
Betriebskostenabrechnung des Hausbetreibers separat verrechnet.

Verfügbar ab sofort

Energieausweis kann auf Anfrage bei Hausverwaltung angefragt werden

Fenster + Außentüren wurden 2013 erneuert

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung liegt in sehr exklusiver erhöhter Lage am oberen Ende des Sulzweg umkreist von  
Pötzeinsdorf / Waldandacht / Salmannsdorf / Ober-Sievering

Der Schwarzenbergpark sowie der Neustifter Friedhof sind in unmittelbarer Nähe

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

