

**Neubauwohnung mit Terrasse in begehrter Döblinger Lage! Heurigenviertel und Q19 Nähe!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 14445**

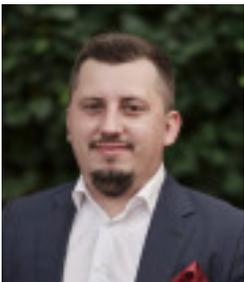
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.362,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.362,73 €
<b>USt.:</b>	136,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

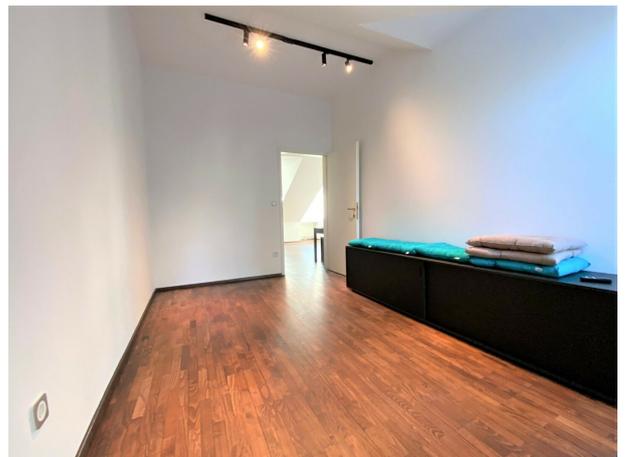
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

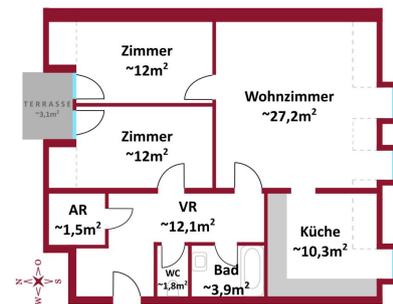
## Ihr Ansprechpartner

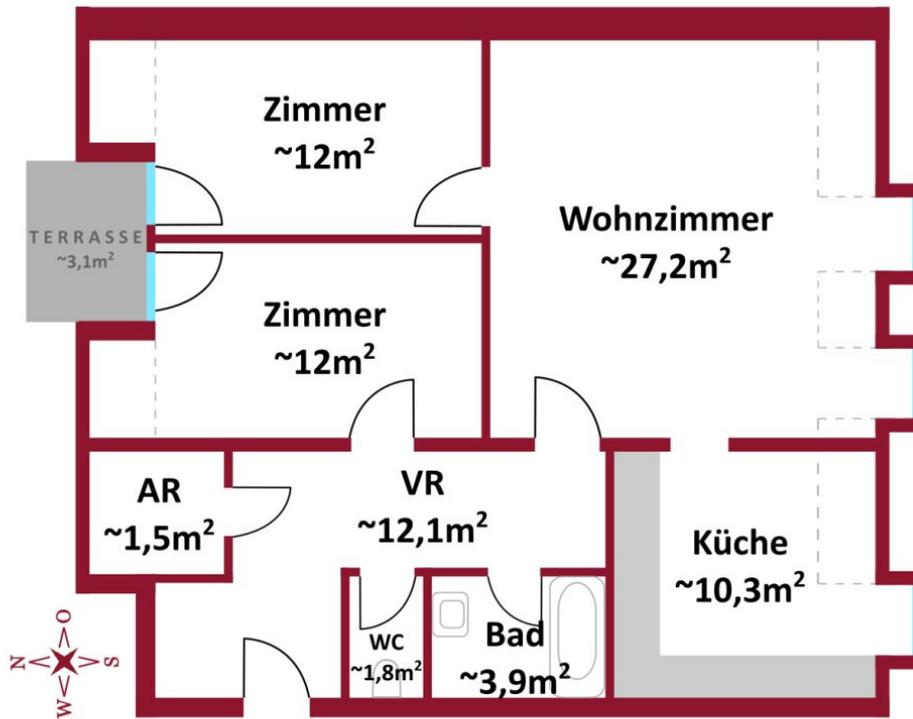


### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Diese **moderne, südlich ausgerichtete Neubauwohnung** steht zur Anmietung bereit. Die Dachgeschosswohnung hat **hofseitig**, eine helle **Terrasse** welche mit einem **Heizstrahler und Sonnenschutz** ausgestattet ist.

**Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80,8 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse und gliedert sich wie folgt auf:**

- **Vorraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum** mit ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Terrasse mit ca. 3 m<sup>2</sup>**
- **WC**
- **Badezimmer mit Badewanne, Wäschetrockner der Marke LG, Waschbeckenunterschrank und Spiegel**
- **Wohnzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>**
- **Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2** mit ca. 12 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet, zum Inventar gehören folgende Einrichtungen:

**Vorraum** ist mit einem **hochqualitativen Einbauschränk** und einer **modernen Kommode** ausgestattet. Im **Schlafzimmer** befinden sich, ein **maßgefertigter Kleiderschränk** und ein **Boxspringbett**.

Das **Wohnzimmer** verfügt über ein angefertigtes Regal aus Massivholz, eine Couch sowie weitere Regale und Stauräume. Die Küche ist getrennt vom Wohnzimmer.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

**Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.**

**Infrastruktur:**

- **Volksschule** Oskar-Spiel-Gasse in 400 m Entfernung
- **Städtischer Kindergarten und Hort** in 350 m Entfernung
- **Heiligenstädter Park** in 450 m Entfernung
- **Beethovenpark** in 600 m Entfernung
- Beethoven Museum
- Court 19 Tennis Grinzing

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- 850m zur Straßenbahn D "Grinzinger Straße"
- 900 m zur Schnellbahn S40 "Wien Nußdorf"
- 400 m zum Autobus 38A "Fernsprechamt Heiligenstadt"

**Kostenübersicht:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 10% USt. €1.499,-
- Kautions 3 Bruttomonatsmieten

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 03 30 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap