

## **Wunderschöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten**



**Objektnummer: 4597**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,70 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	112,31 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Gesamtmiete</b>	3.700,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.249,45 €
<b>Kaltmiete</b>	3.363,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.052,91 €
<b>USt.:</b>	336,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**















































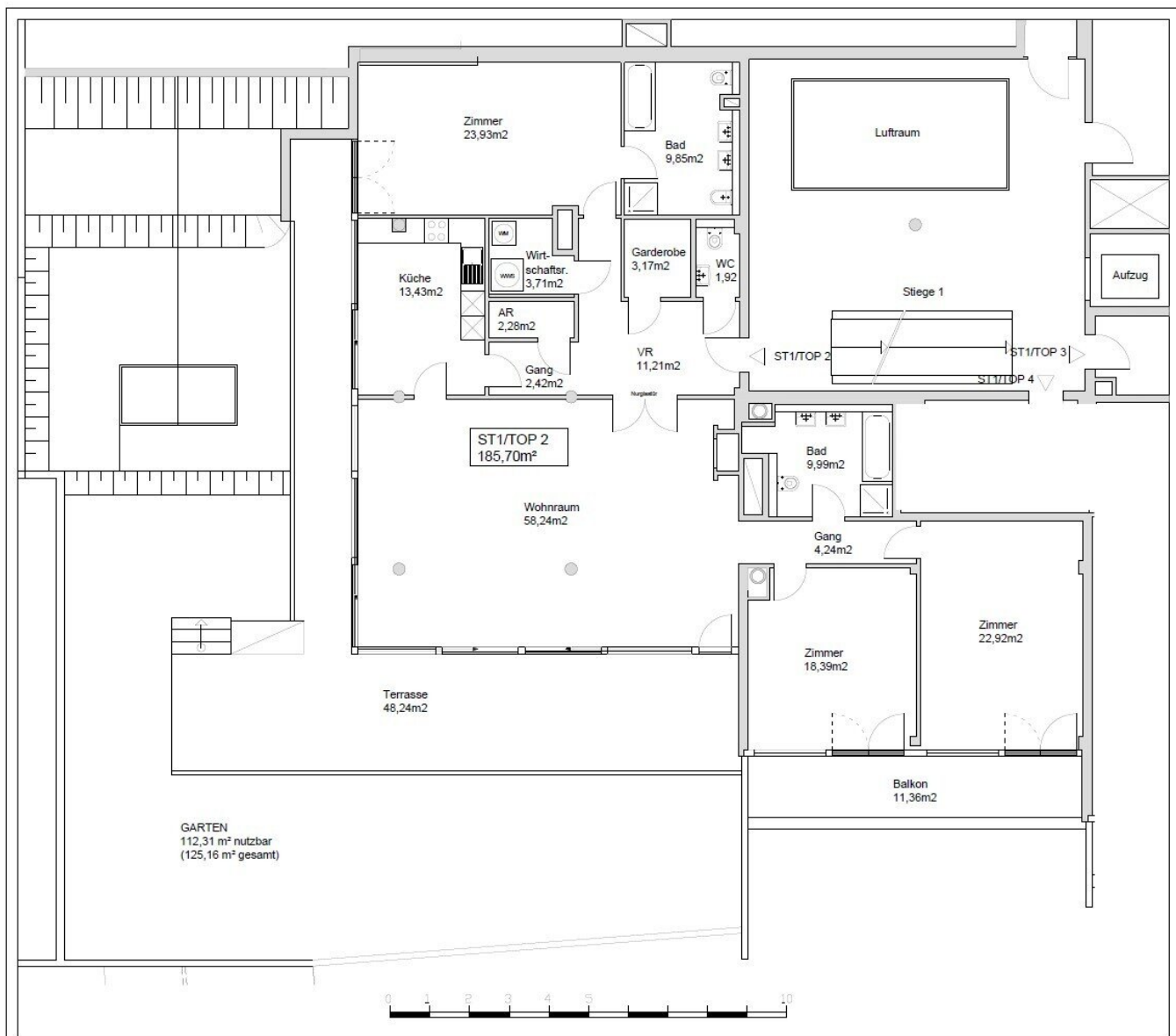














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und großem Garten im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1966 gebauten Neubau, liegt im 1. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 186 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen Vorraum, einen großen Wohnraum, drei getrennt begehbare Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum, einen Abstellraum, eine Garderobe, einen Balkon, eine Terrasse, einen Garten und ein separates WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Entrée. Gleich links gelangen Sie in den großen und hellen Salon, der genügend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke bietet, weiters haben Sie hier direkten Zugang auf die große Terrasse, die einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Vom Wohnraum gelangen Sie zu zwei der drei Schlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> und 23 m<sup>2</sup>, beide haben Zugang auf den großen Balkon. Hier befindet sich außerdem eines der Bäder, welches mit einer Badewanne, zwei Handwaschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet ist. Die ca. 13 m<sup>2</sup> große, voll ausgestattete Küche ist auch vom Salon zu erreichen. Von da gelangt man zurück in den Vorraum, wo sich der Abstellraum, der Hauswirtschaftsraum und die Garderobe befinden. Vom Entrée gelangen Sie dann gerade durch zum geräumigen Master-bedroom mit en-suite Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Handwaschbecken und WC ausgestattet.

Das Wohnhaus verfügt über einen Innen- sowie Außenpool. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sauna mit integrierter Dusche und WC. Alle Einrichtungen stehen das ganze Jahr über zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist der Weinkeller, der nicht nur über individuelle Weinabteile für jede Wohnung verfügt, sondern auch ideal für Feierlichkeiten genutzt werden kann. Zudem gehört ein Kamin zur Ausstattung jeder Wohnung.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden über die Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung vorgeschrieben; deren genaue Höhe ist jedoch erst bei Vertragsunterzeichnung bekannt.

Für die Wohnungen stehen in den Tiefgaragen Parkplätze zur Verfügung zum Preis von €180,- brutto monatlich.

Die einzigartige Wohnung punktet vor allem durch die ausgezeichnete Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Banken oder Apotheken sind ganz in der Nähe. Ein besonderes Highlight ist auch die Nähe zur Natur, denn Döbling ist bekannt und berühmt für seine grünen Flächen. Mitten im Grünen und dennoch in Innenstadtnähe ist diese Immobilie ideal gelegen. Sie genießen Ihre Ruhe und können trotzdem jederzeit innerhalb kürzester Zeit die Vorzüge einer Großstadt genießen. Unweit der Haustüre befinden sich eine

Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt – es befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso durch diverse Straßenbahnlinien, welche innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap