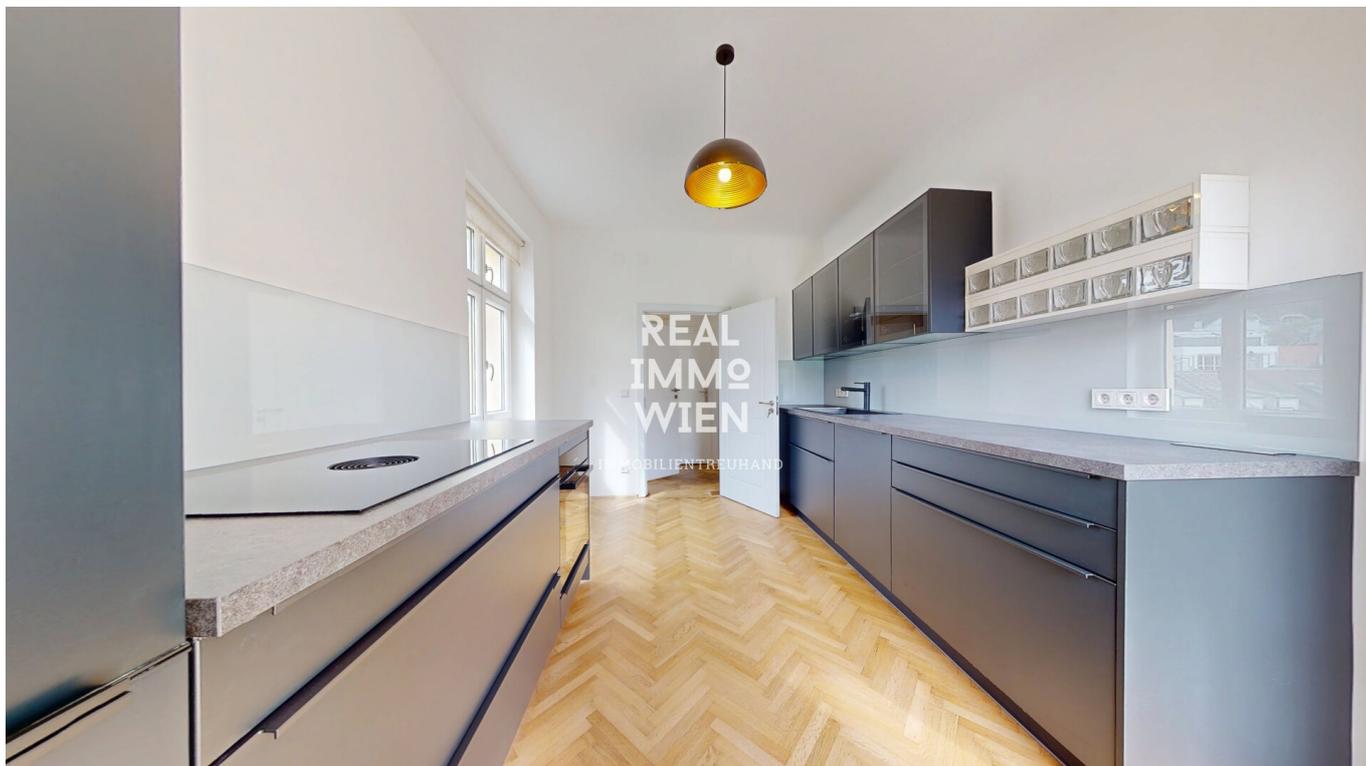


**Sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen in  
1190 Wien – Ihr neues Zuhause mit erstklassiger  
Infrastruktur!**



**Objektnummer: 54065**

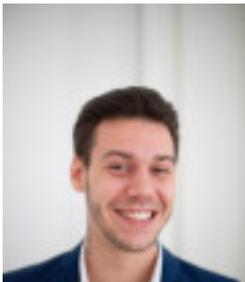
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.636,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.636,36 €
<b>USt.:</b>	163,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

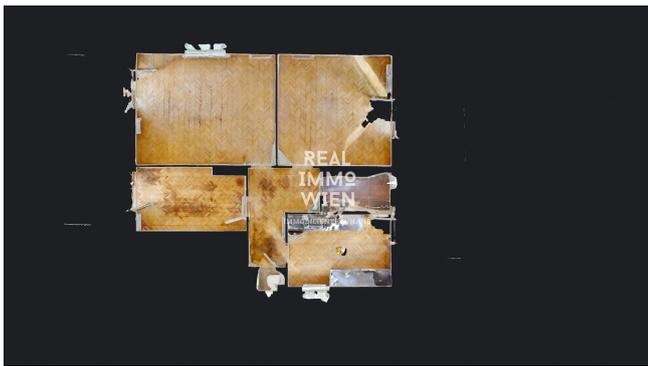
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

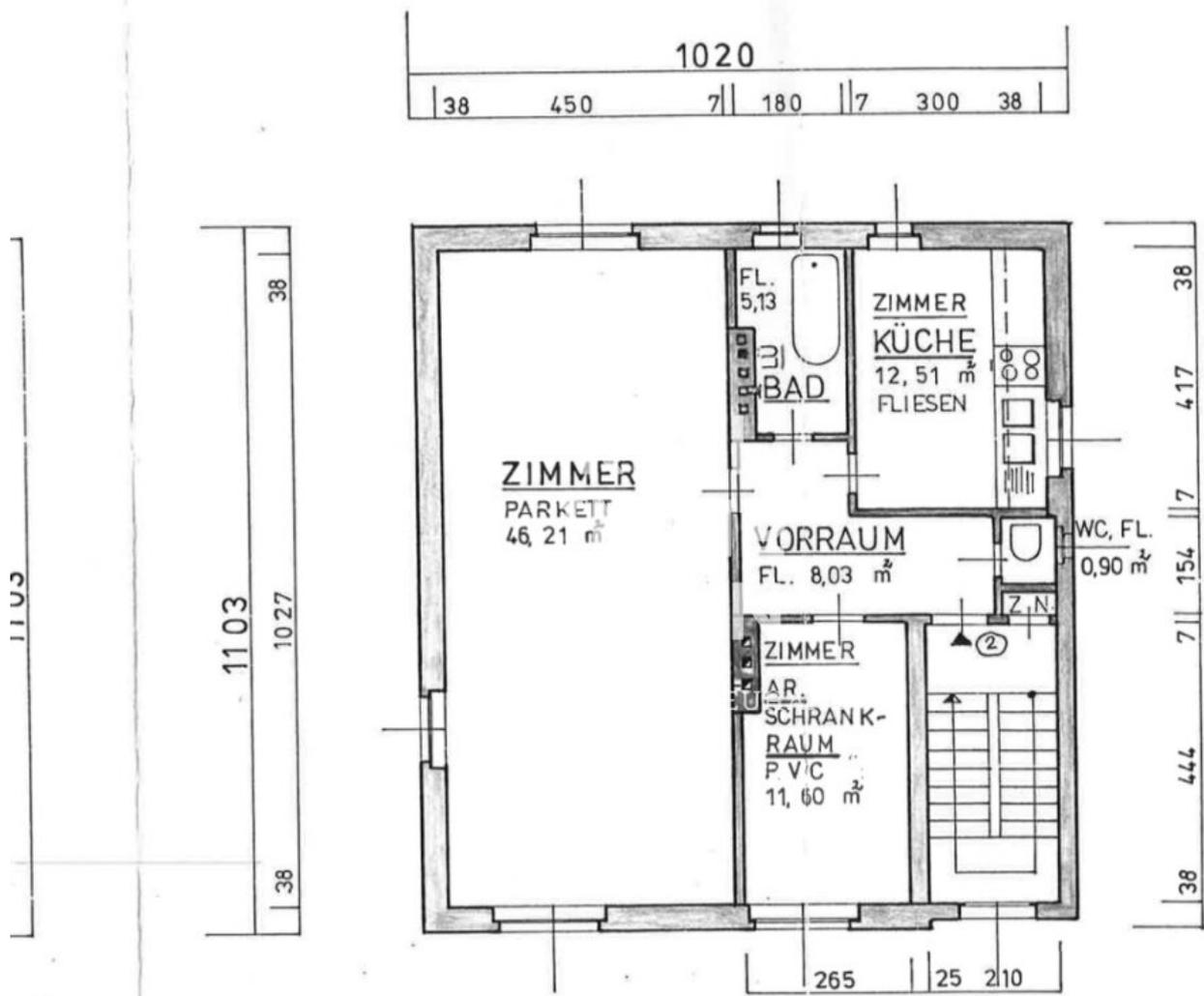
T +4315120488  
H +4366499651213



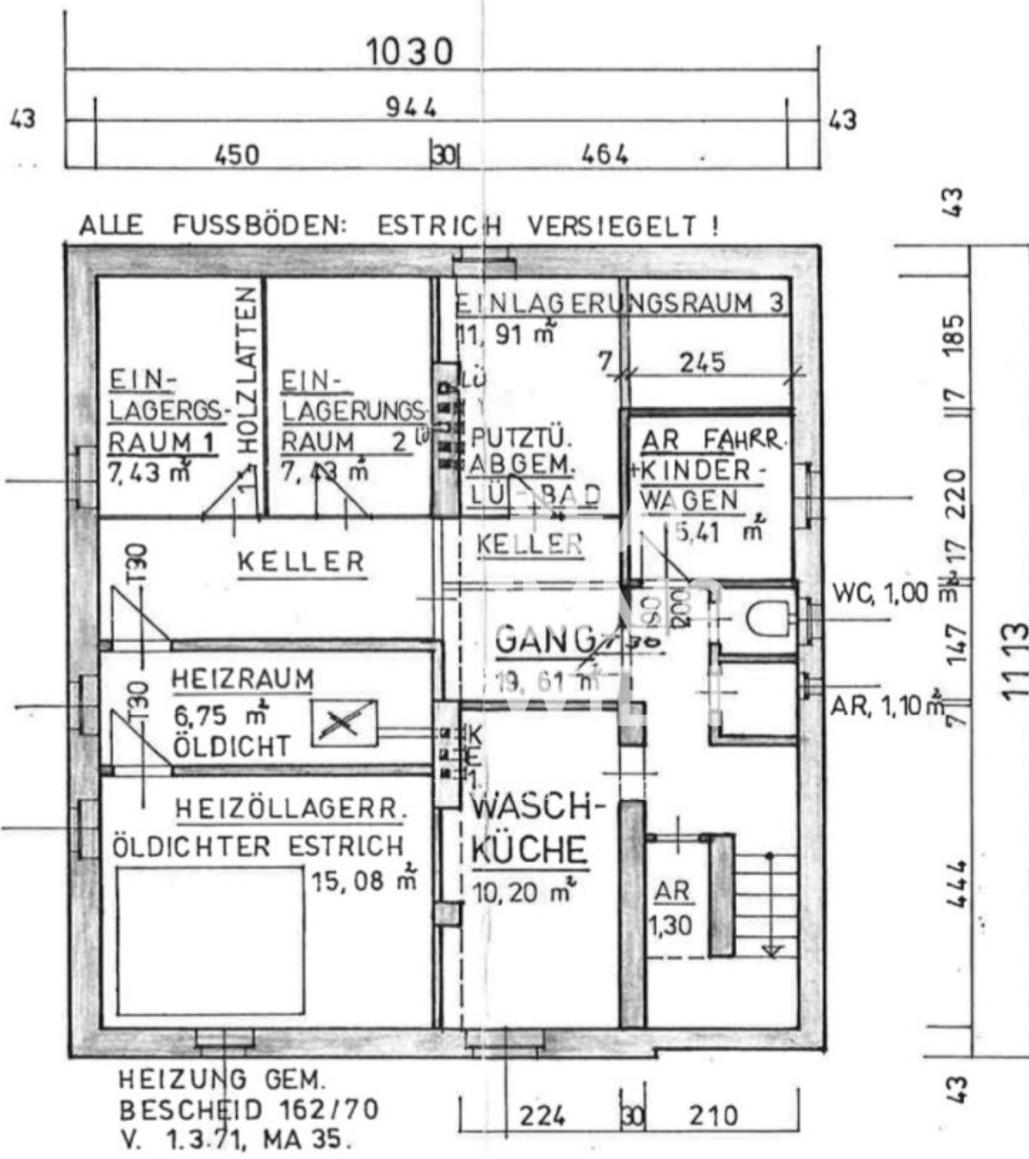






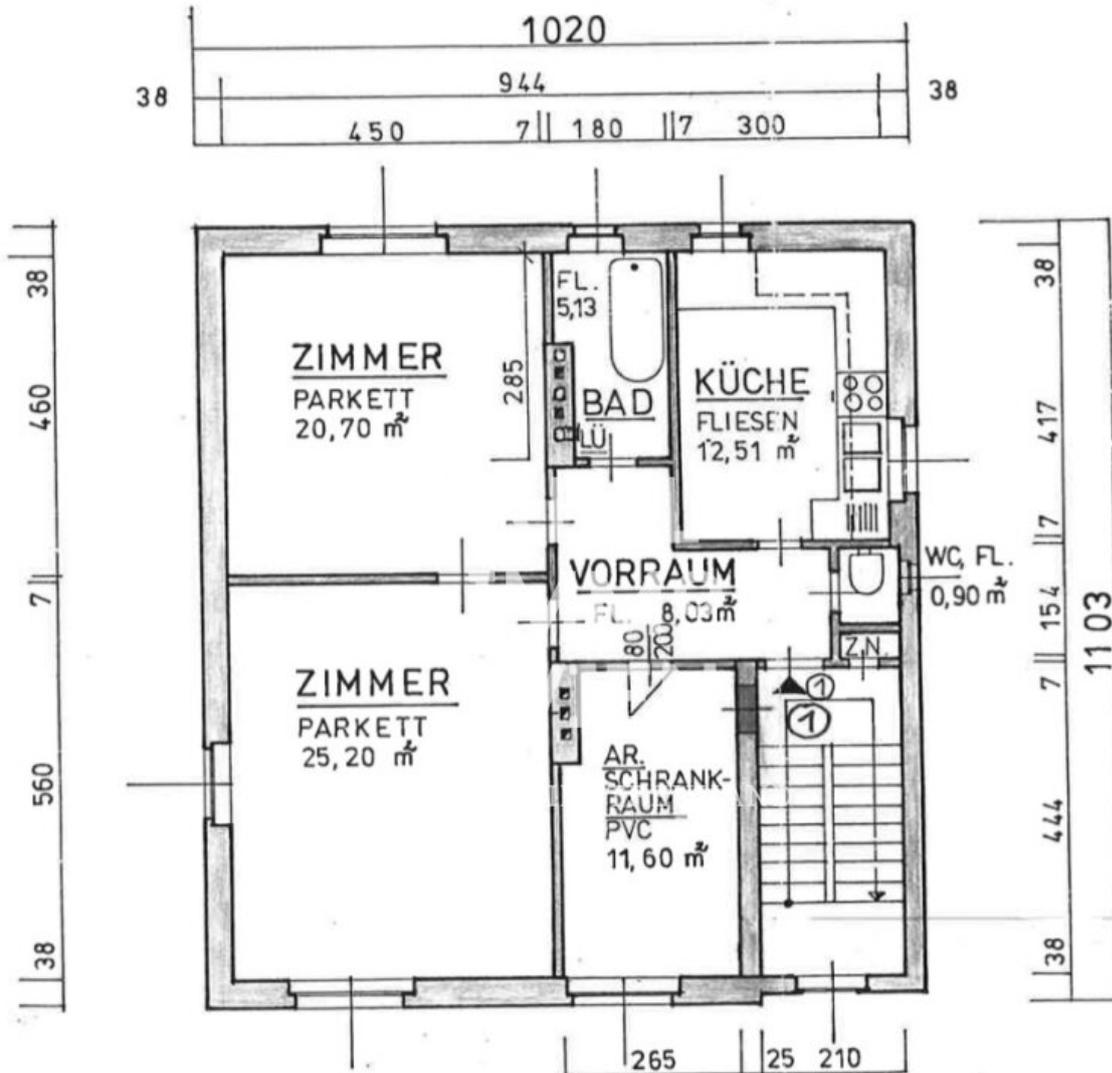


1. STOCK <sup>②</sup> 84,38 m<sup>2</sup>

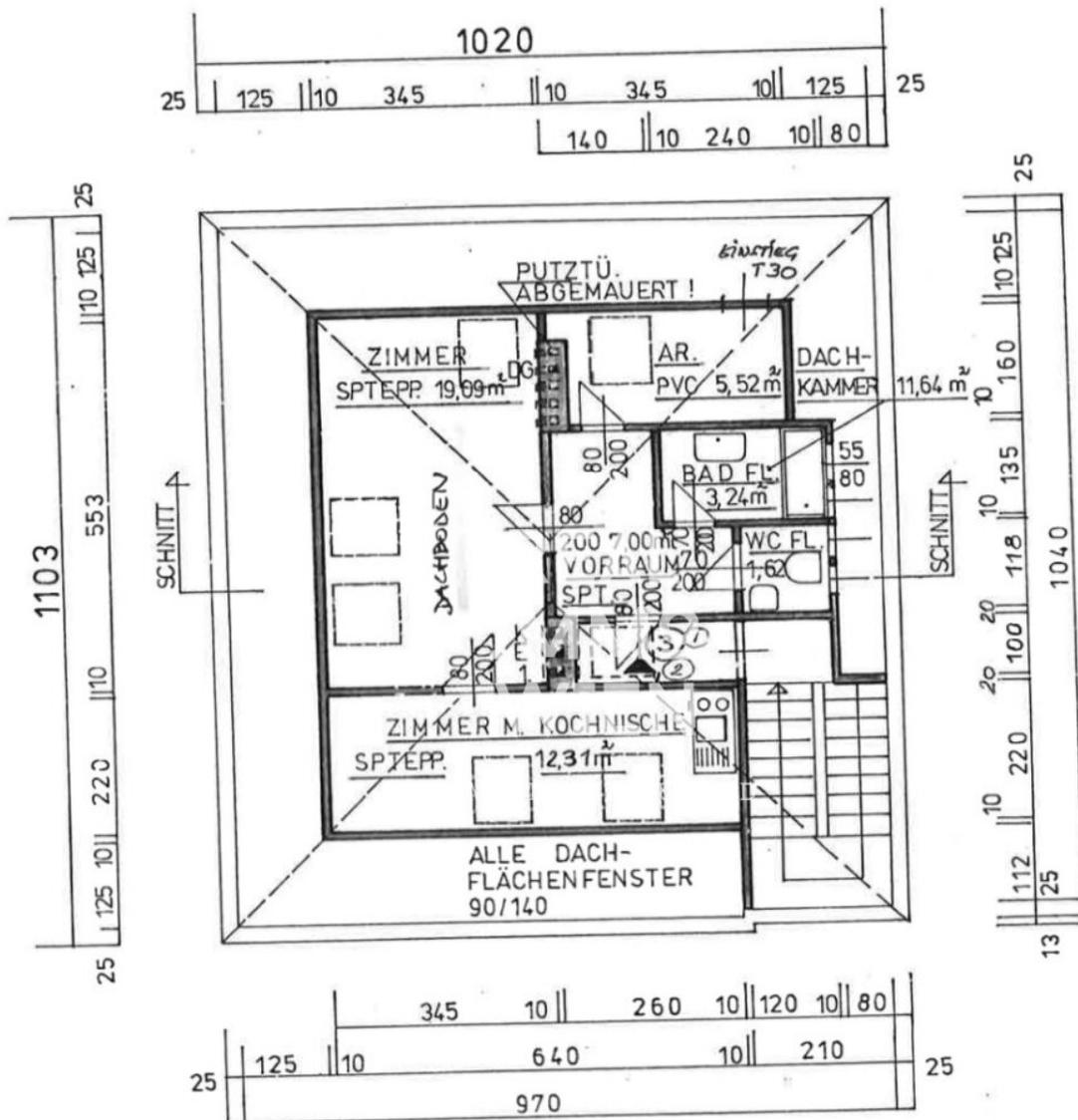


HEIZUNG GEM.  
 BESCHIED 162/70  
 V. 1.3.71, MA 35.

# KELLER



ERDGESCHOSS <sup>①</sup> 84,07 m<sup>2</sup>



**DACHGESCHOSS**    **WOHNNUTZFLÄCHE: 48,58 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

**Top 2:** <https://my.matterport.com/show/?m=E3HA2djqa9P>

[Top 1](#)

[Top 3](#)

**Zusätzlich zu dieser Wohnung werden im selben Gebäude zwei weitere Einheiten angeboten**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen 19. Bezirk von Wien! Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden der Stadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet mit 84 m<sup>2</sup> eine großzügige Wohnfläche für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf Komfort und Stil legen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während die Kombination aus modernen Fliesen und elegantem Parkett für eine harmonische Gestaltung sorgt.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Terrassen**, die Ihnen zusätzlichen Platz im Freien bieten – perfekt für entspannte Stunden in der Morgensonne oder gemütliche Abende mit einem Glas Wein.

Die Wohnung ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen macht. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche, die für Funktionalität und Helligkeit sorgen. Die Etagenheizung garantiert ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die Möglichkeit, **einen Garagenstellplatz für 150 € (inkl. MwSt.) oder zwei Außenstellplätze für jeweils 120 € (inkl. MwSt.)** zu mieten. Damit gehört die lästige Parkplatzsuche der Vergangenheit an.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!** Diese Wohnung bietet nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie in vollen Zügen genießen können. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt in Wien!

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Unsere Webseite <https://www.realimmo.wien/>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap