

## Helle 3-Zimmer Wohnung in bester Lage, Nähe Spittelau



**Objektnummer: 4835**

**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>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,47
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	919,21 €
<b>Kaltmiete</b>	1.181,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,50 €
<b>USt.:</b>	118,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

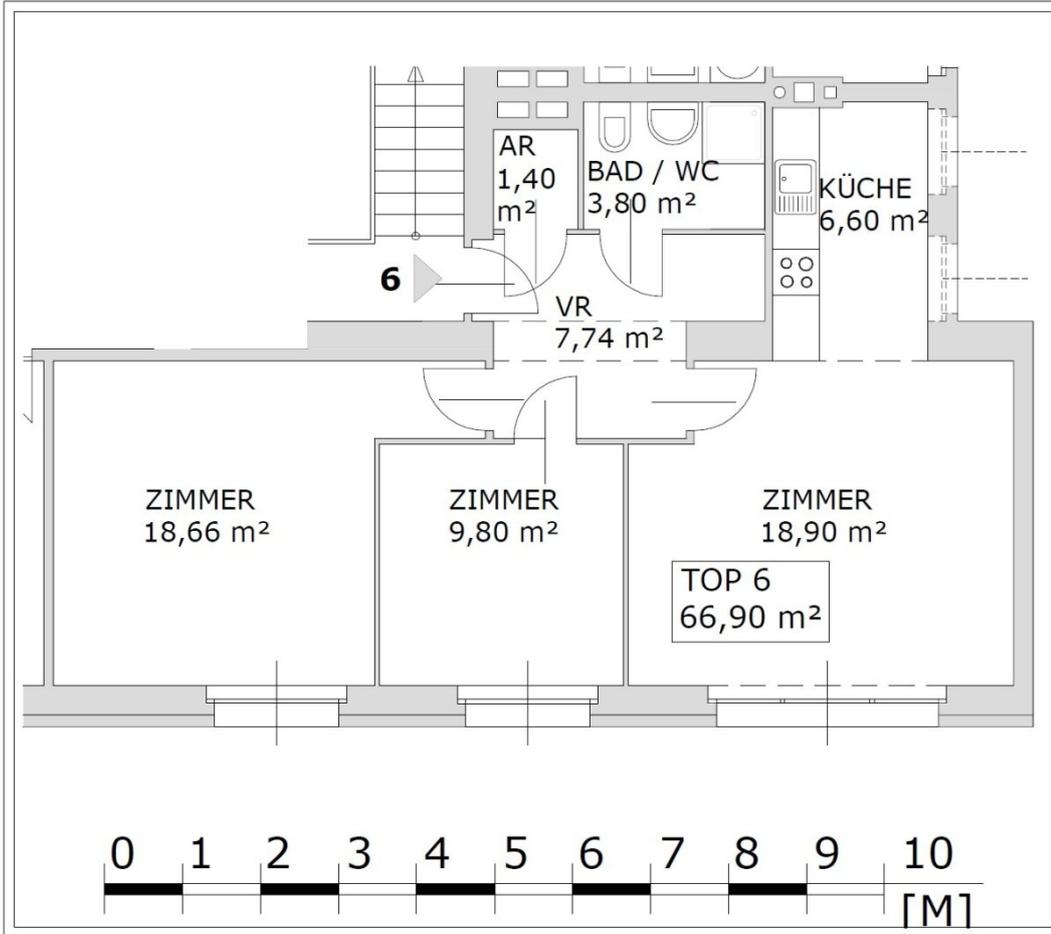
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





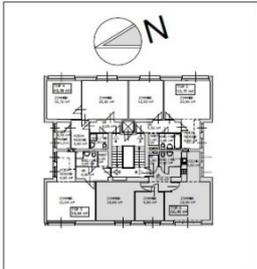






GRUNDRISS  
1.OBERGESCHOSS  
TOP 6

VNR.: 030  
Nutzfläche: 66,90 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese wunderschöne 3 - Zimmer Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau, liegt im 1. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 66,90 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen Vorraum, einen Wohnraum mit Kochnische, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit WC und einen Abstellraum.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Geradeaus gelangen Sie in den hellen Wohnraum, der genügend Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke bietet. Die Kochnische ist voll ausgestattet und hebt sich optisch vom Wohnraum ab. Vom Vorraum gelangen Sie zu den zwei Schlafzimmern. Des Weiteren befindet sich hier das Badezimmer, welches mit Dusche, Waschbecken, einem Handtuchrockner und WC ausgestattet ist. Im Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Die Zimmer sind getrennt von einander begehbar. Die Wohnräume sind mit schönem Parkett ausgestattet und die Nassräume sind verflies.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Diese helle Wohnung punktet vor allem durch die ausgezeichnete Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Banken oder Apotheken sind ganz in der Nähe. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt – es befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Straßenbahnlinie 37, die Buslinie 1A und die Nähe der U-Bahnlinie U4, gewährleistet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap