

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Erker und Grünblick in 1190 Wien



Objektnummer: 1604/74

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,37
Gesamtmiete	1.300,20 €
Kaltmiete (netto)	1.001,00 €
Kaltmiete	1.182,00 €
Betriebskosten:	181,00 €
USt.:	118,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

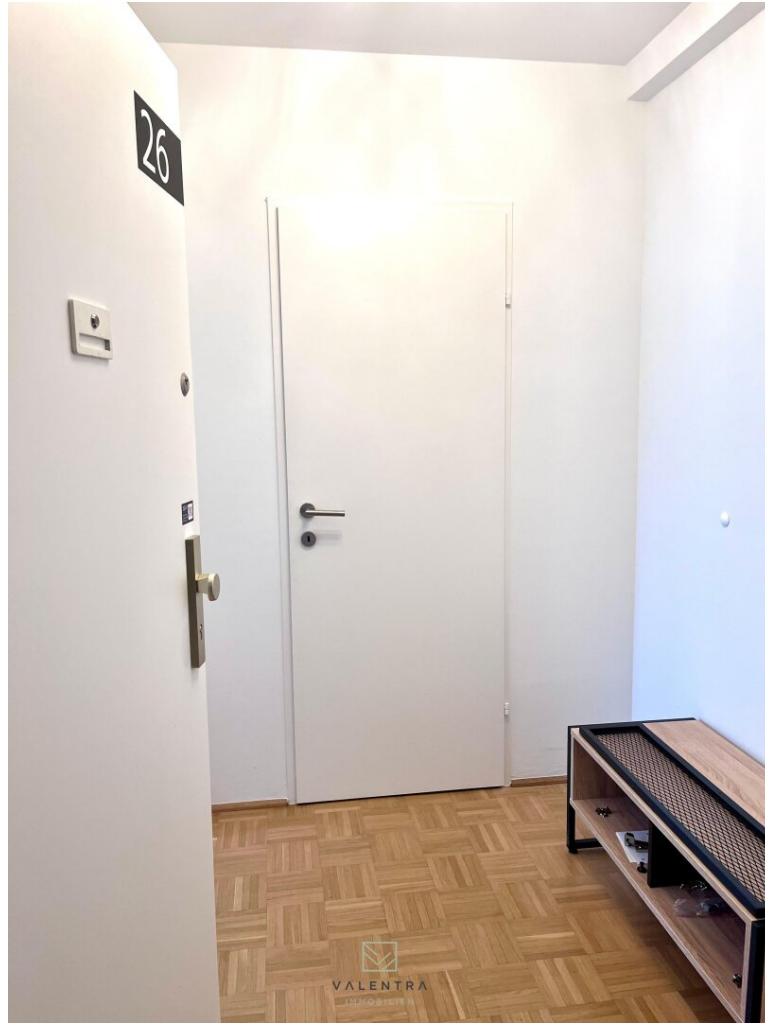
Ihr Ansprechpartner

Mag. Petra Wernegger

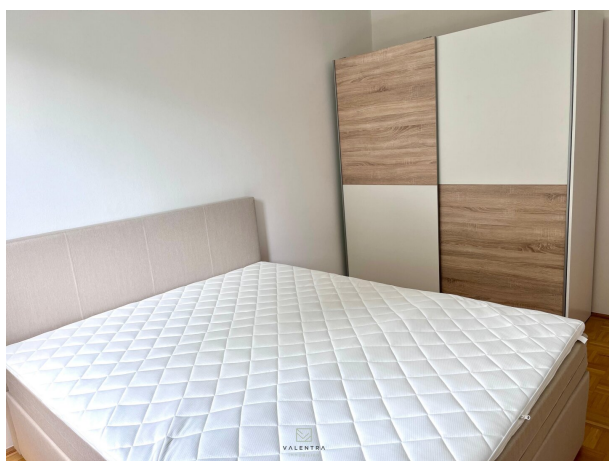
Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

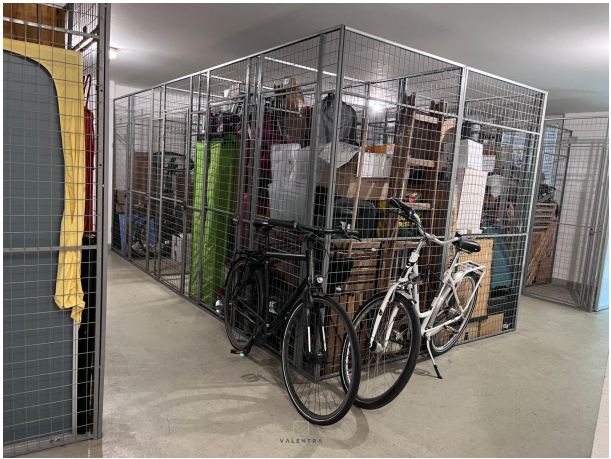
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Radelmayergasse 6
1190 Wien

Top 26 - 3.OG

Wohnfläche 54,55 m²

- 1 Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- 3 Vorraum
- 4 Vorraum
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 AR



VALENTA

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Wohnfläche ist schematisch und dient ausschließlich zur Orientierung. Diese Zeichnungen sind unverbindliche Planlagen. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Real- und Ausstattungsbeschreibung. Gültigkeit: Wien, 15.04.2021

Objektbeschreibung

**Anmeldungen für den Besichtigungstermin (Einzelbesichtigungstermine à 20 Minuten)
am 25.7.2025 von 15.00 - 17.30 Uhr bitte per Mail an**

petra.wernegger@valentra.at - vielen Dank!

Diese **sehr helle, gut geschnittene und möblierte 2-Zimmer-Wohnung** in bester Döblinger Lage bietet nicht nur durchdachten Wohnkomfort, sondern auch einen wundervollen **Grünblick in den ruhigen Innenhof**.

Ideal für **Singles oder Paare**, die Wert auf Lebensqualität, Natur und gute Infrastruktur legen.

Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche ca. 54 m²** in ruhiger Lage
- **Neu möbliert** mit Couch, Couchtisch, Sideboard, Boxspringbett, großem Kasten, kleinem Esstisch samt Sesseln
- **Offene Wohnküche** mit allen Geräten (Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler etc.)
- **Gemütlicher Erker**, perfekt als Essplatz mit Blick ins Grüne
- **Schlafzimmer** mit viel Stauraum
- **Praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- **Modern ausgestattete Waschküche** im Haus (in der Wohnung ist kein Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- **Wunderschöner Gemeinschaftsgarten** mit Waldcharakter – ein kleines Naturparadies mitten in der Stadt

Miete: 1300,20.- Euro (inkl. Betriebskosten, USt.)

Mietdauer: 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend in Döbling mit sehr guter öffentlicher Anbindung:

- **U-Bahn:** U4 (Station Spittelau) sowie **S-Bahn-Anbindung** in wenigen Minuten erreichbar
- **Buslinien:** 35A in fußläufiger Nähe
- **Straßenbahn:** Linie D und 37– 5 Minuten entfernt und somit rasch im Zentrum

Nahversorgung:

Supermärkte (Billa, Spar, Hofer), Apotheken, Drogerien, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Cafés und Restaurants sind schnell zu erreichen.

Diese Wohnung ist ein kleines Juwel – ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden. Der liebevoll gepflegte Gemeinschaftsgarten, die charmanten Details wie der Erker und der Blick ins Grüne machen sie zu einem besonderen Zuhause.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!

Mag. Petra Wernegger

petra.wernegger@valentra.at

mobil: 0676 / 3507386

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap