

**Provisionsfrei: Wohnresidenz Zögernitz! Luxus  
Gartenwohnung in Döblinger Bestlage! Garagen  
verfügbar!**



**Objektnummer: 3866**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus 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>	72,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	86,14 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.706,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.328,77 €
<b>Kaltmiete</b>	1.558,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,10 €
<b>USt.:</b>	147,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**REAS Immobilien**



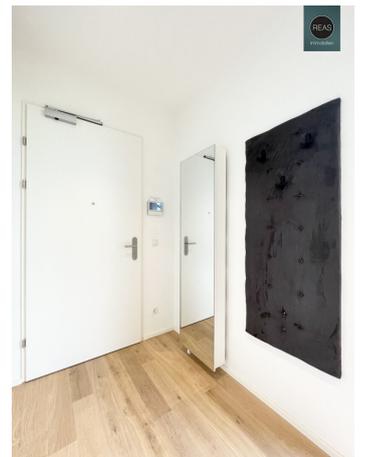


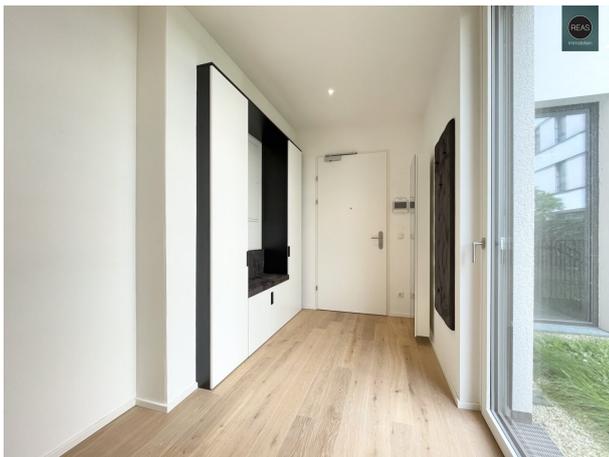






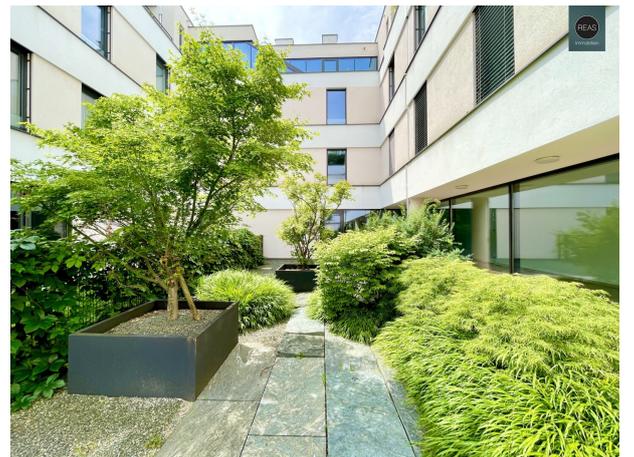


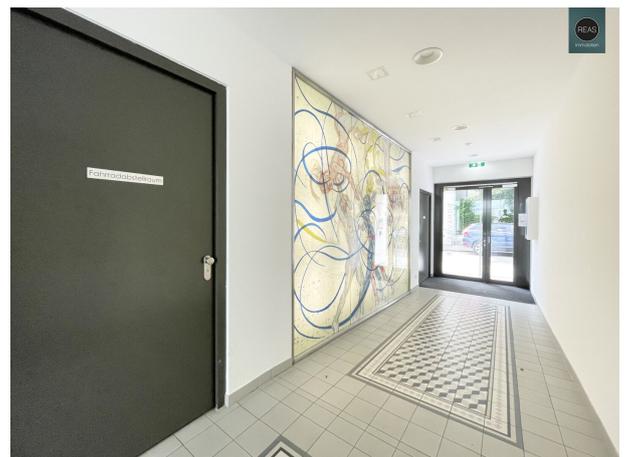
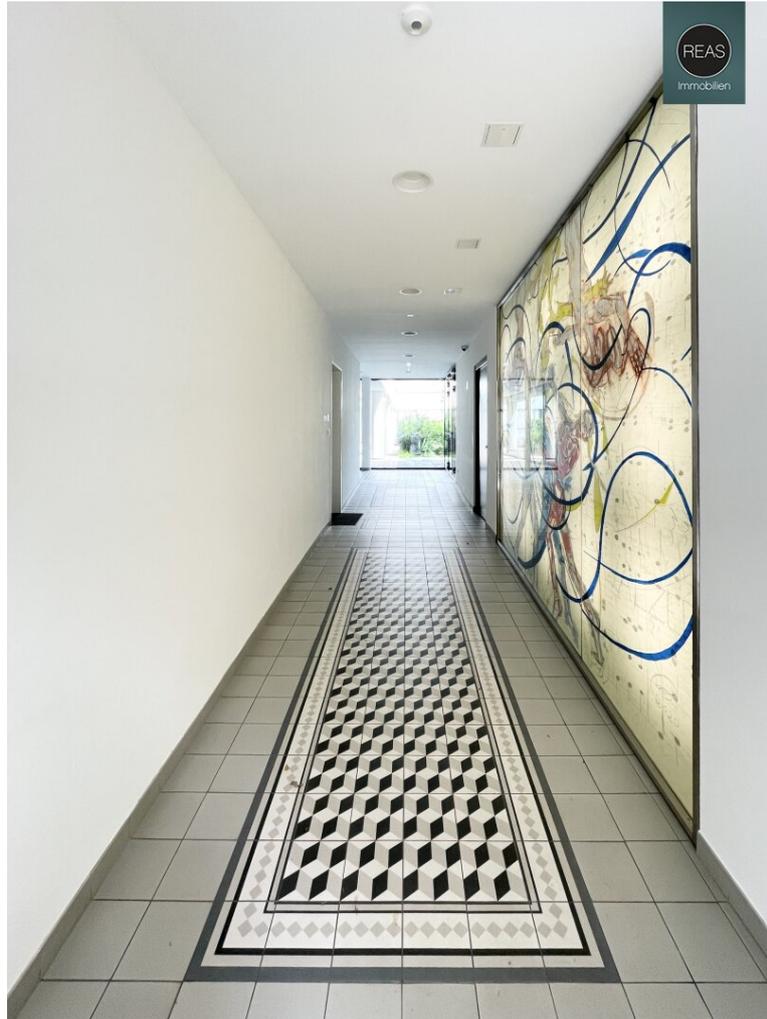


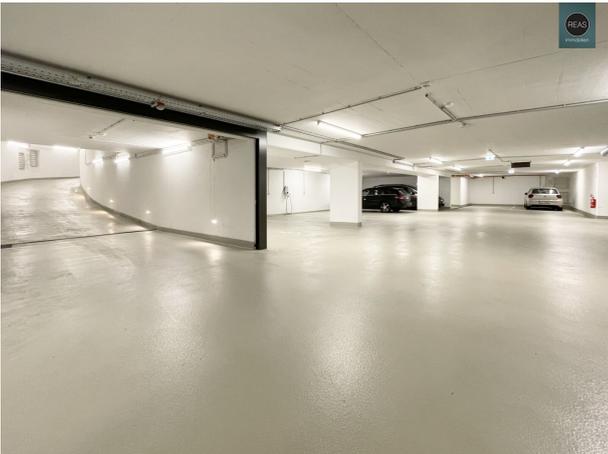
















# WOHNRESIDENZ ZÖGELSTRASSE VIENNA



## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

## Objektbeschreibung

**Wir bitten um ausschließlich schriftliche Anfragen inkl. Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten! Danke!**

**Zur Vermietung gelangt eine Luxus Gartenwohnung mit sehr guter Ausstattung in der Wohnresidenz Zögernitz in Döblinger Bestlage!**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoß in Hofruhelage (Garage, Keller etc. mittels Lift erreichbar).

### **Raumaufteilung:**

- 1 Vorraum/Gang inkl. praktischer Einbauschränke/Garderobe (Spiegelschrank mit Schuhschrank, Sitzbank, Garderobe etc.)
- 1 Schlafzimmer inkl. hochwertigem Kleiderschrank
- 1 Bad mit Badewanne samt Regendusche und Glaswand, Doppelwaschbecken samt Spiegel, Hängeschrank sowie einen Handtuchheizkörper
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Wohn-Esszimmer inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten (Spüle, Backofen, Induktionsherd, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler)
- 1 Abstellraum/Speis mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Terrasse mit Pergola samt integrierter Beleuchtung, Lamellendach (elektr. verstellbar) sowie elektrischen Sonnenschutz-Rollos
- 1 Garten

- 1 Kellerabteil
  
- Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage verfügbar. Konditionen noch zu besprechen.

Miete exkl. Garage/Strom/Heizung/Internet/TV etc.

**Zur äußerst hochwertigen Ausstattung gehören:**

Kühlung über Fußbodenheizung, hochwertige Einbauküche inklusive aller Geräte (Kühl-Gefrierkombi, Induktions-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug, Beleuchtung, Spüle), diverse Einbauschränke/Möbel im Vorzimmer, Badezimmer und im Schlafzimmer, Pergola auf der Terrasse samt integrierter Beleuchtung sowie elektrisch verstellbarer Lamellen und seitlichen Rollos, diverse Aussenbeleuchtungen, versperbare Garten-Box für Kissen etc., 3-fach verglaste Thermo-Fenster, elektrische Außenbeschattungen bei allen Fenstern, Fußbodenheizung, hochwertige Echtholz- Parkettböden, Sicherheitstüre, Video-Gegensprechanlage, Steckdose beim Garagenplatz sowie im Kellerabteil verfügbar, diverse Fahrrad- und Kinderwagenräume, allgemeiner begrünter Hofbereich mit Spielfläche (Sandbox), Post Paketboxen, uvm.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

U4 & U6 Spittelau ca. 700m, U6 Nussdorfer Straße ca. 1000m, Straßenbahn 37 ca. 200m, Straßenbahn 38 ca. 600m, Straßenbahn D ca. 400m, Bus N36 ca. 450m

**Infrastruktur:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung in der Döblinger Hauptstraße. Alles zu Fuß erreichbar!

**Abwicklung:** Für die Abwicklung des Mietvertrags und der Übergabe mittels Protokoll stellt die Hausverwaltung den Mietern dieser Wohnung eine Servicepauschale von einmalig Brutto € 150,- in Rechnung.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

## **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.000m

### **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 <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap