

**Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse in grüner  
Ruhelage – Wohnen im Herzen von Döbling**



**Objektnummer: 6409/559**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminster**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	2.168,94 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	2.041,47 €
Betriebskosten:	341,47 €
Heizkosten:	77,77 €
USt.:	49,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Liebminger**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159

H +43 676 96 15 999

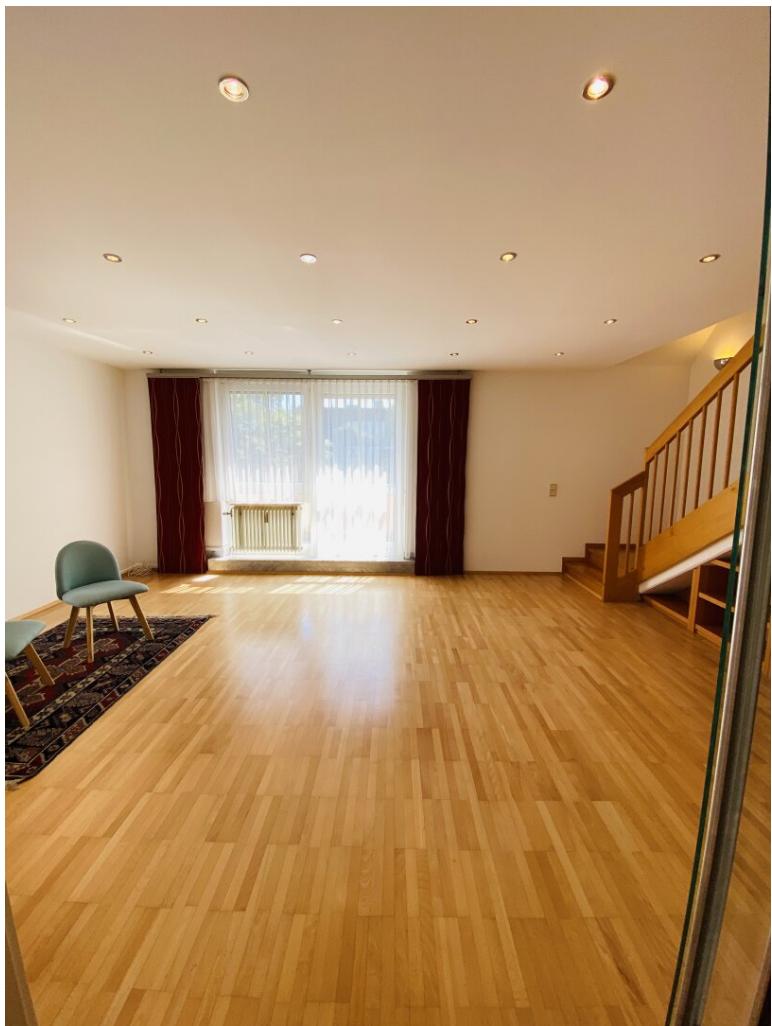
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur

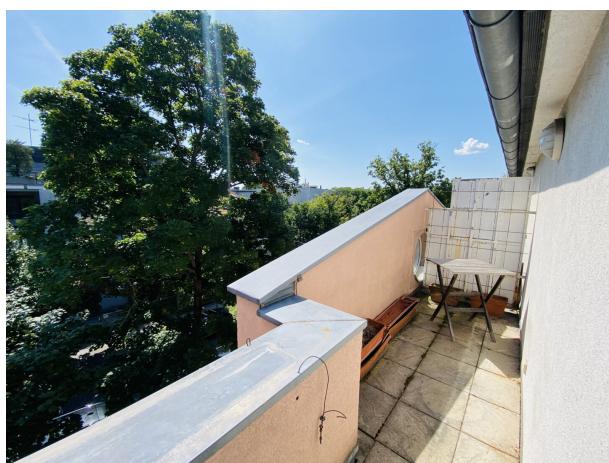




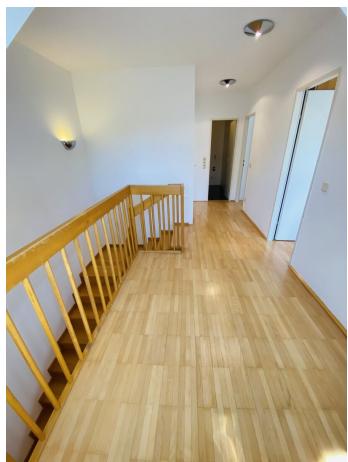


























▼ 3. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ Dachgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse in grüner Ruhelage – Wohnen im Herzen von Döbling

Inmitten einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im charmanten 19. Bezirk – erwartet Sie diese gepflegte und stilvoll geschnittene **3-Zimmer-Maisonette-Wohnung** mit ca. **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer sonnigen **Terrasse mit rund 7,5 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung liegt im **3. Obergeschoß eines modernen Eigentumswohnhauses** mit Lift und verbindet ruhiges Wohnen in einer Seitengasse mit exzellenter Anbindung an die Stadt.

### Wohnen mit Qualität und Weitblick

Über das zentrale Vorzimmer betreten Sie den offenen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **südseitig gelegene Terrasse**, die einen charmanten Stadtblick bietet – ein idealer Platz zum Entspannen und Abschalten nach einem langen Tag.

Die **voll ausgestattete Küche** ist harmonisch eingebunden und bietet zusätzlich einen **praktischen Abstellraum**, der als Speis genutzt werden kann. Ein separates Gäste-WC komplettiert das Raumangebot im unteren Wohnniveau.

Über eine elegante Holztreppe erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss, wo eine offene Galerie zur Verfügung steht – ideal als **Homeoffice-Bereich**, Leseecke oder ruhiger Rückzugsort.

Im oberen Bereich befinden sich zwei **freundliche, ruhig gelegene Schlafzimmer** mit hochwertigem Parkettboden. Außerdem erwartet Sie ein stilvoll ausgestattetes **Badezimmer mit Badewanne, Spiegelschrank und Waschtisch**, sowie ein **separates WC**.

### Zusätzlicher Wohnkomfort auf allen Ebenen

- Die Wohnung wird **teilmöbliert übergeben**, was Ihnen den Einzug erleichtert.
- **Beheizung und Warmwasser über Ferngas**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**, sowie ein **eigenes Kellerabteil** stehen zur Verfügung.
- **Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus** mit Dauerparkkarte.

### Beste Infrastruktur direkt vor der Haustüre

Die Wohnung punktet nicht nur durch ihre Lage im Grünen, sondern auch durch die **hervorragende Verkehrsanbindung**: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich **in unmittelbarer Nähe** und bringen Sie rasch in die Innenstadt oder zu umliegenden Naherholungsgebieten.

Zahlreiche **Nahversorger, Cafés, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten** sind fußläufig erreichbar und machen diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare als auch für Familien.

## **Mietkonditionen**

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über drei Jahre** abgeschlossen – mit **Möglichkeit auf Verlängerung** nach Ablauf der Frist. Die Wohnung eignet sich daher ideal für Menschen, die langfristig planen, aber flexibel bleiben möchten.

Diese Wohnung vereint **Ruhe, Komfort und urbanes Lebensgefühl** auf einzigartige Weise. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Döbling – einem der lebenswertesten Bezirke Wiens.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap