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

Objektnummer: 6409/559

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,60 kWh / m² * 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

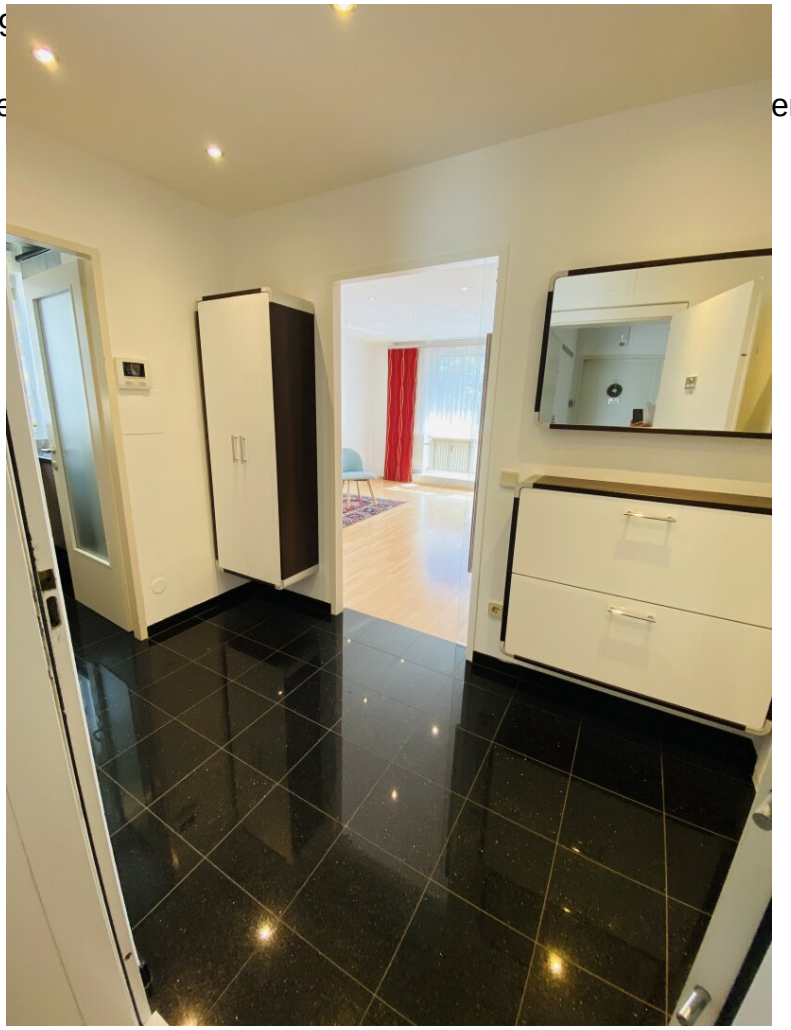
Rene Liebminger

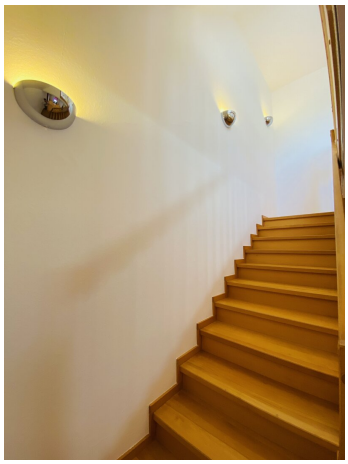
Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

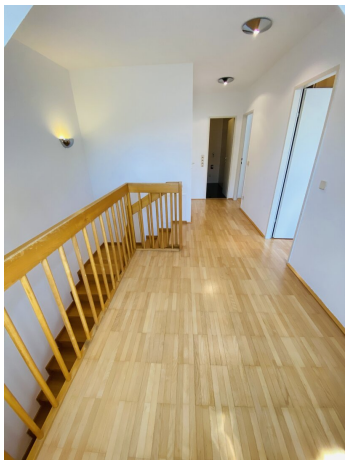
T +43351244159

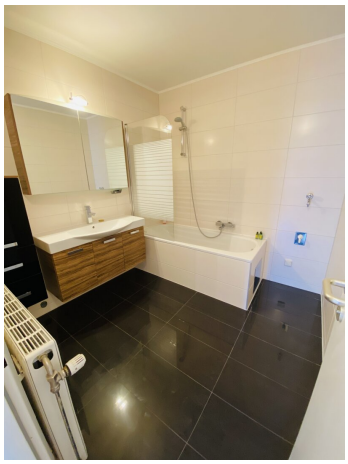
H +43 676 96 15 999

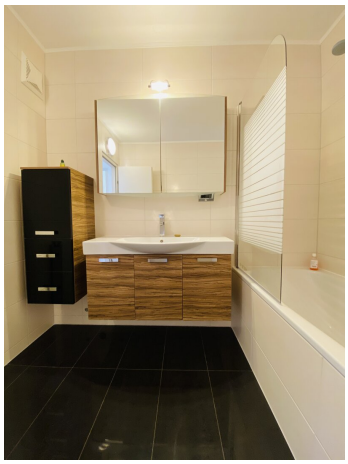
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.









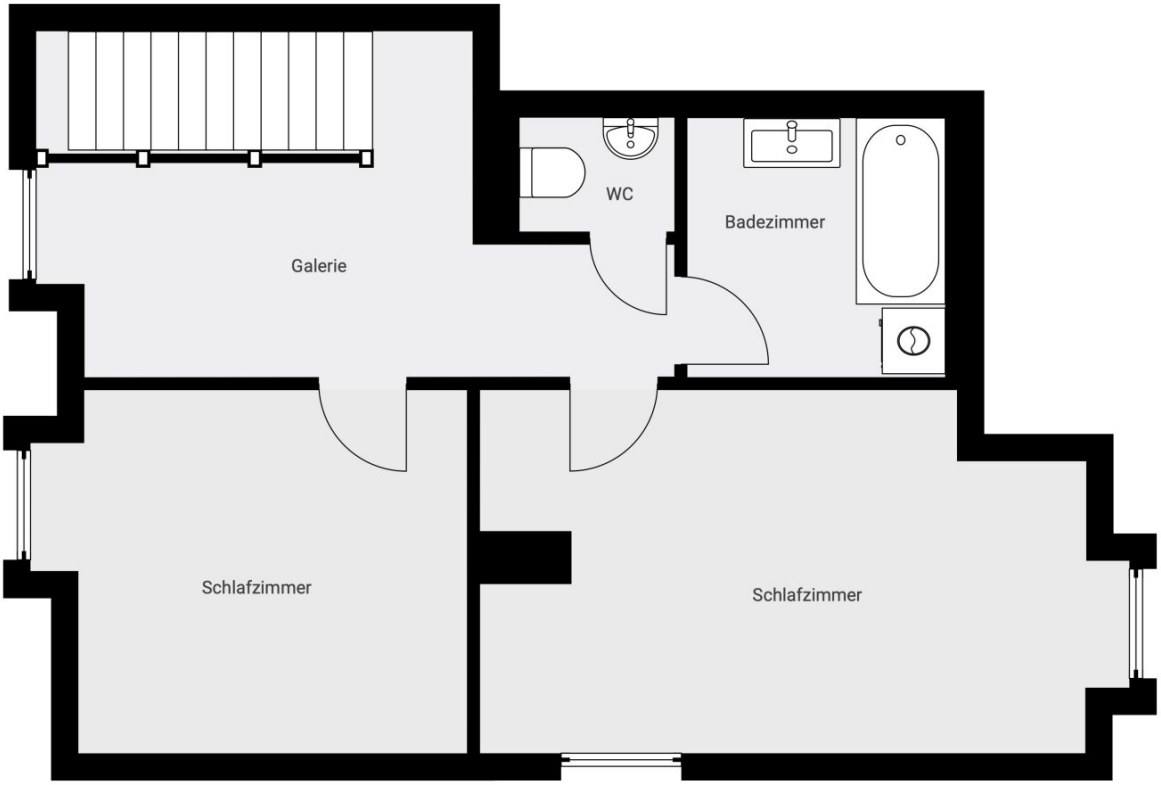


FAHRRAD-KINDERWAGEN-
ABSTELLRAUM

▼ **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 m² Wohnfläche** und einer sonnigen **Terrasse mit rund 7,5 m²**. 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