

# **Döblinger Cottage ! Klimatisiertes Luxus - Dachgeschoss - Apartment mit 2 Terrassen! Garage verfügbar!**



**Objektnummer: 3893**

**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>	176,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Gesamtmiete</b>	3.298,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.647,20 €
<b>Kaltmiete</b>	2.998,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	301,31 €
<b>USt.:</b>	299,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**REAS Immobilien**

REAS Realitäten Asmus GmbH



















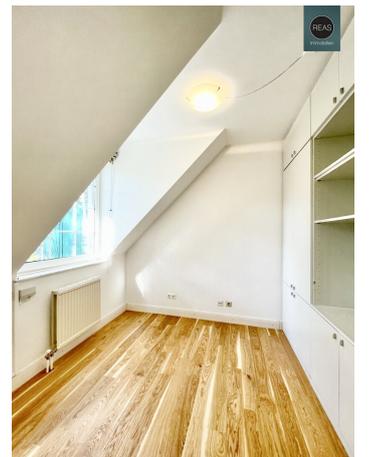




REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien



REAS  
Immobilien







# Objektbeschreibung

## Luxus im Döblinger Cottage!

**Zur Vermietung gelangt ein äußerst luxuriöses Dachgeschoss - Apartment (mit Lift) in einem hochwertigen Wohnhaus in Grünruhelage!**

Das gepflegte Apartment wurde vor einiger Zeit umfassend modernisiert. Unter anderem wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, Einbaumöbel lackiert sowie umfassende Modernisierungen durchgeführt.

Die auf den Fotos abgebildeten losen Möbel gehören der Vormieterin und sind nicht inkludiert.

### Raumaufteilung:

- 1 Entrée/Flur mit reichlich Platz für eine Garderobe sowie mit praktischen Einbauschränken
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit Dusche samt Glaswand, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 Bad mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken samt Spiegel sowie Einbauschränken
- 1 Flur mit praktischen Einbauschränken
- 1 Zimmer als begehbarer Kleiderschrank mit hochwertigen Einbauschränken sowie Schminktisch samt Beleuchtung und Spiegel
- 1 Zimmer mit Einbau-Kleiderschrank, Sitzbänken und Wandsafe
- 1 Zimmer mit Einbau-Kommode, Regalwand, Wandsafe sowie Ausgang auf die Ost-Terrasse

- 1 Zimmer mit ca. 55m<sup>2</sup> als repräsentativer Wohnsalon mit offenem Kamin, Einbauregalen sowie Ausgang auf die Ost-Terrasse
- 1 Zimmer mit Kommode und Ausgang auf die Süd-Terrasse
- 1 Küche mit großzügiger Einbauküche inkl. hochwertigen Geräten (E-Herd, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle, Dampfgarer, Kühlschrank etc.)
- 1 Zimmer mit Einbauschränk, ideal als kleines Gästezimmer oder z.B. als Büro
- 1 Ost-Terrasse mit diversen Bepflanzungen samt automatischer Bewässerung, herrlichem Grünblick sowie Wasseranschluss und 2 elektrischen Markisen
- 1 Süd-Terrasse mit diversen Bepflanzungen samt automatischer Bewässerung, herrlichem Grünblick sowie Wasseranschluss und 2 elektrischen Markisen
- 1 Kellerabteil

### **Optional:**

PKW Garage in der hauseigenen Tiefgarage. (Konditionen noch zu besprechen)

### **Zur hochwertigen Ausstattung gehören:**

Hochwertige Parkettböden, Alarmanlage, Klimatisierung, offener Kamin, Einbaumöbel vom Tischler, 2 Wandsafes, Beschattungen, Markisen, uvm.

### **Nahversorgung:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 38, sowie die Buslinie 10A, 35A, N35, N38, Schnellbahn S45

**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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap