

Provisionsfrei: Traumwohnung mit Balkon, Terrasse und Garage in exklusiver Gartenanlage bei der Hohen Warte!



Objektnummer: 3914

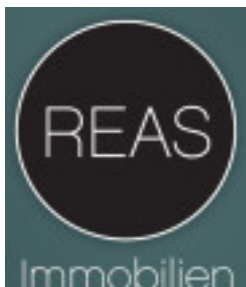
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	1.641,10 €
Kaltmiete (netto)	1.314,10 €
Kaltmiete	1.491,91 €
Betriebskosten:	177,81 €
USt.:	149,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

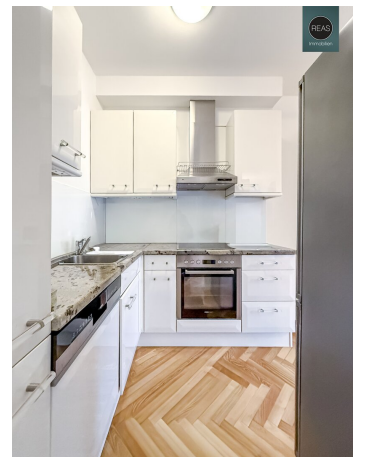
Ihr Ansprechpartner



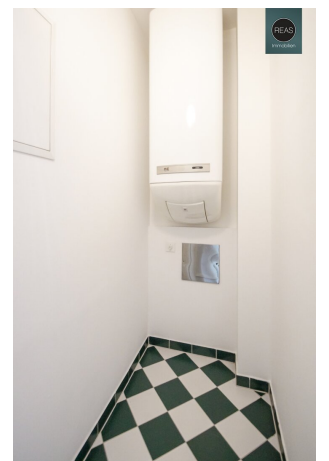
REAS Immobilien

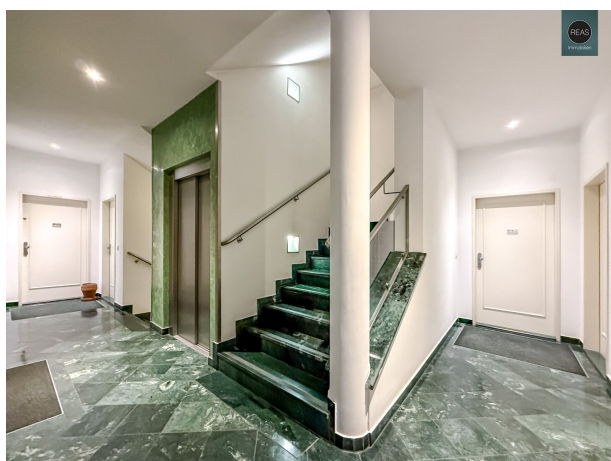
REAS Realitäten Asmus GmbH









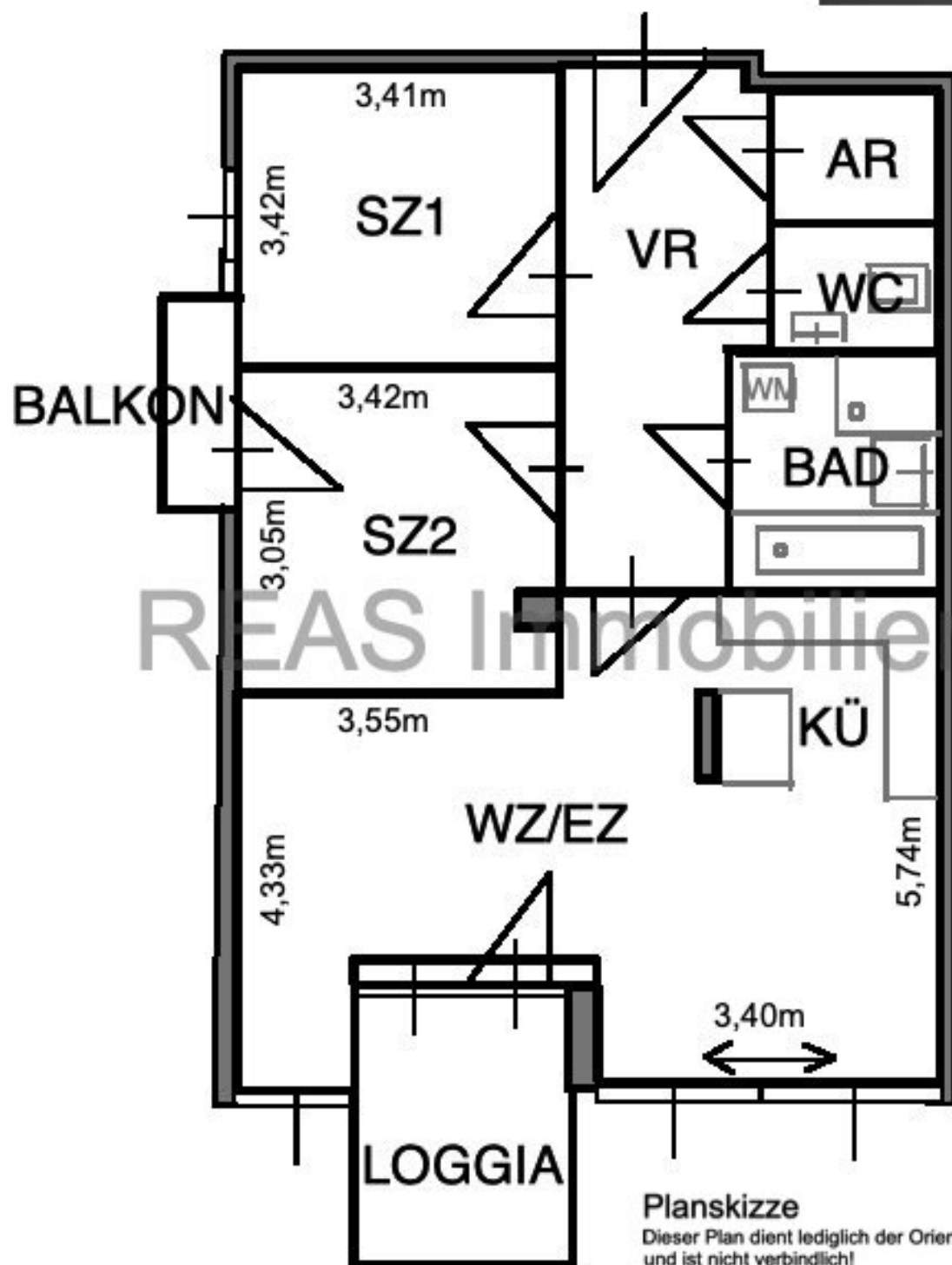








1.OG



Objektbeschreibung

BITTE NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN INKLUSIVE VOLLSTÄNDIGER KONTAKTDATEN (VORNAME, NACHNAME, TELEFON, E-MAIL)! KEINE ANRUFEN! DANKE!

Zur Vermietung gelangt eine tolle Wohnung mit Balkon, Terrasse und Garage in einer außergewöhnlichen und privaten Parkanlage in Döblinger Grünruhelage nahe der Hohen Warte!

Zu Fuss erreicht man das Wohngebäude durch wunderschön angelegte Wege in einer privaten Parkanlage. Mittels Auto erreicht man die Tiefgarage über eine Einfahrt bis direkt unter das Gebäude, wo sich dann auch der Lift und das Treppenhaus mit direktem Zugang zur Wohnung befinden.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss und ist mittels Lift erreichbar. Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenplatz. (Auch mittels Lift erreichbar)

Die Wohnung verfügt über die folgende Raumaufteilung:

- 1 Gang (Alle Zimmer getrennt begehbar)
- 1 Abstellraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschkabine, Waschbecken samt Spiegel, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer mit Terrassentüre zum Balkon
- 1 kleiner Balkon (Westseite) mit herrlichem Blick in die Gartenanlagen
- 1 Wohn-Esszimmer mit komplett ausgestatteter hochwertiger Einbauküche inkl. aller Geräte und Stein-Arbeitsplatte

- 1 Terrasse (Südseite) mit herrlichem Blick in die Gartenanlagen
- 1 Kellerabteil
- 1 Garage in der hauseigenen Tiefgarage

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Sicherheitstüre, Thermo-Fenster, Parkettböden sowie hochwertige Fliesen, außenliegende elektrische Markise auf der Süd-Terrasse sowie außenliegende elektrische Markisen bzw. Beschattungen bei allen Fenstern, Vorhangstangen, großes Glas-Schiebefenster im Wohnbereich, hochwertige Einbauküche mit Stein-Arbeitsplatte, Garage, Personenlift, Parkanlage für alle Bewohner, uvm.

Die Beheizung erfolgt mittels Haus-Zentralheizung und Heizkörpern in der Wohnung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen im Abstellraum befindlichen Warmwasserboiler samt Speicher.

Miete:

Miete Wohnung Netto € 1.314,10 zzgl. BK Aconto Netto € 152,14 zzgl. Wasser Netto € 25,67 = Netto Gesamt € 1.491,91 zzgl. 10% Ust. € 149,19 = Brutto Gesamt € 1.641,10 / Monat

Miete Garage Netto € 64,46 zzgl. BK Aconto Netto € 15,81 = Netto Gesamt € 80,27 zzgl. 20% Ust € 16,05 = Brutto Gesamt € 96,32 / Monat

Bruttogesamtmiete Wohnung & Garage: € 1.737,42 / Monat

Miete exkl. Heizung & Strom. Abrechnung nach Verbrauch.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 37, Station Döblinger Bad in unmittelbarer Nähe vor dem Haupteingang zur Wohnhausanlage.

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

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 Provisionssätzen 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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap