

**Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Veranda in Oberdöbling -
Erstbezug nach Generalsanierung**



Objektnummer: 7711/68

Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 85,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	2.090,84 €
Kaltmiete (netto)	1.525,75 €
Kaltmiete	1.900,77 €
Betriebskosten:	375,02 €
USt.:	190,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Georg Spazierer

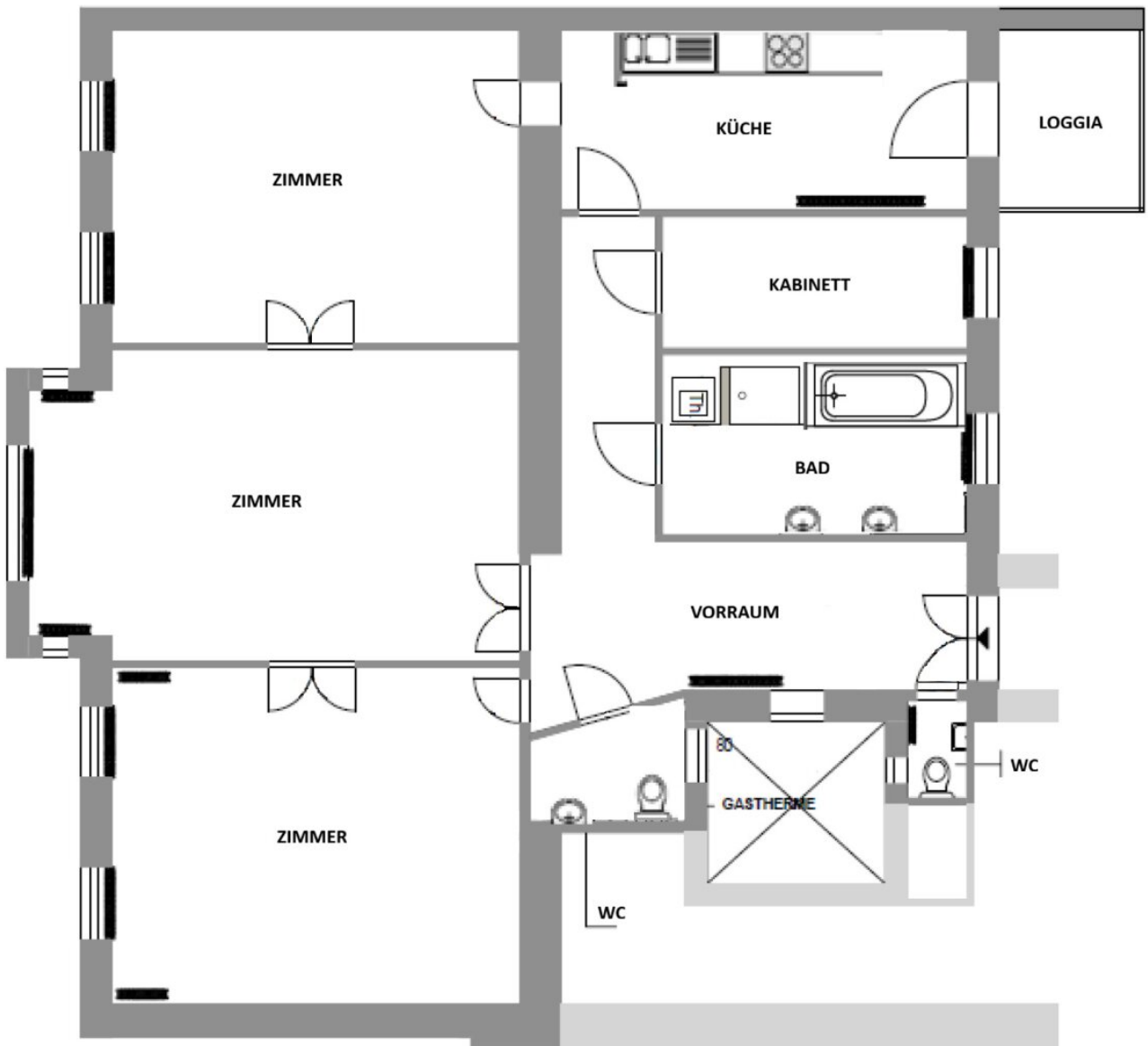
LAA'BERG Consulting GmbH
Bahnhofstraße 31
3464 Hausleiten











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine aufwändig sanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung in einem Jugendstilhaus im Ortszentrum von Oberdöbling gegenüber des denkmalgeschützten Casino Zögernitz.

Alle Räume sind zentral begehbar: Durch den großzügigen Vorraum gelangt man in die drei großen Zimmer (eines davon mit stilechtem Erker), welche zudem durch altbautypische Flügeltüren verbunden sind. Weiters in Küche, Bad, ein hofseitiges Kabinett und die beiden separaten WCs.

Die Küche ist mit einer neuen Einbauküche samt Markengeräten ausgestattet (Backofen mit Induktions-Kochfeld und Umlufthaube, Geschirrspüler, Kühlschrank-/Gefrierkombination).

Das natürlich belichtete Bad bietet eine Badewanne und eine geräumige Dusche sowie zwei Waschbecken und einen Handtuchheizkörper.

Beide WCs verfügen über Handwaschbecken. In einem WC befindet sich zudem die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Durch die Küche gelangt man auf die innenhofseitige, etwa 5,5m² große Veranda.

Dem zukünftige Mieter steht außerdem der Hausgarten im Innenhof mit Kinderspielhäuschen zur freien Nutzung zur Verfügung.

Im Zuge der Generalsanierung der Wohnung wurde die Lehrverrohrung für eine Klimaanlage vorbereitet.

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 <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap