

## **Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Veranda in Oberdöbling**



**Objektnummer: 7711/68**

**Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Georg Spazierer**

LAA'BERG Consulting GmbH  
Bahnhofstraße 31  
3464 Hausleiten



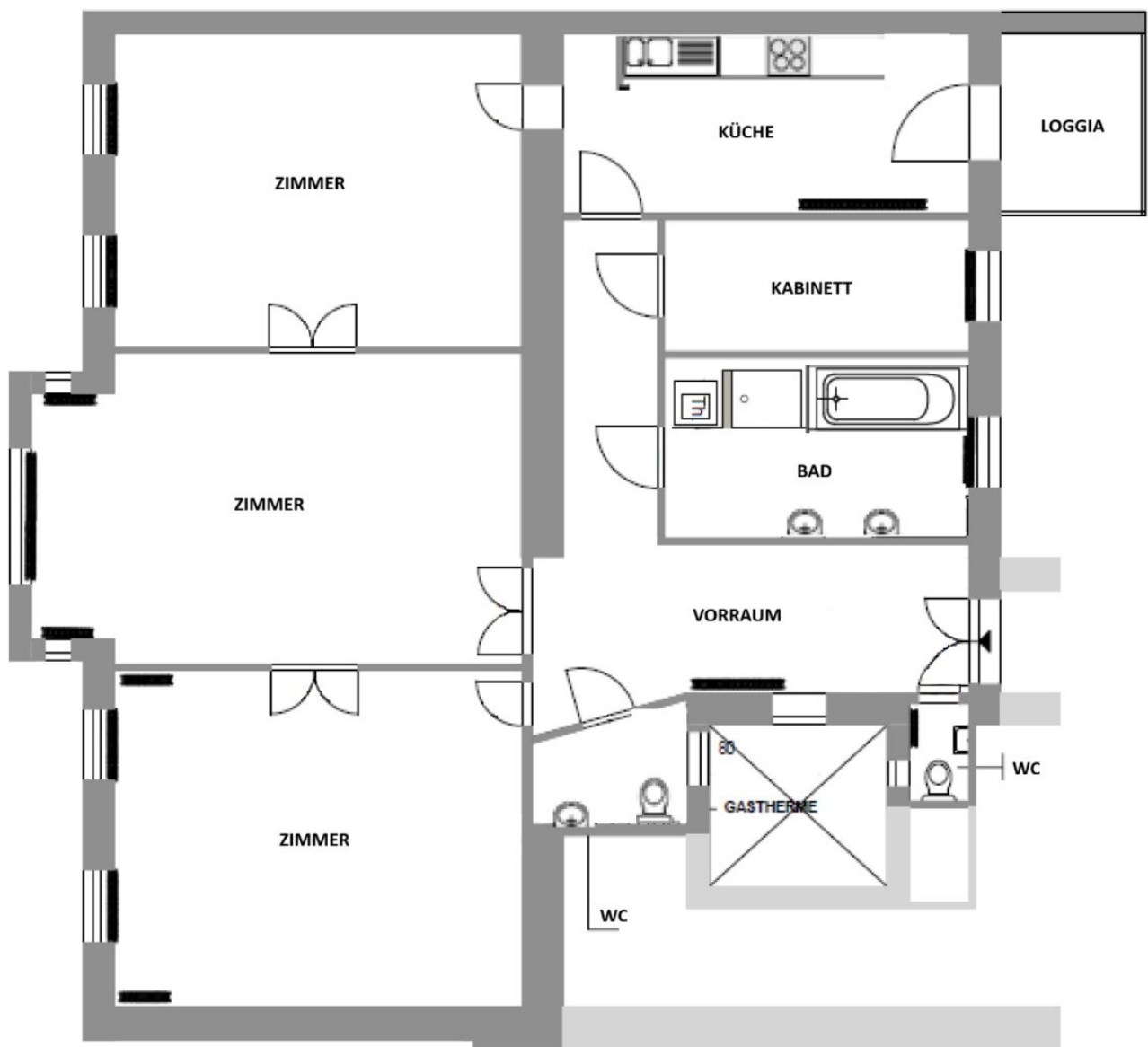












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine aufwändig sanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung in einem Jugendstilhaus im Ortszentrum von Oberdöbling.

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 5,5m<sup>2</sup> große Veranda.

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