

# **Wunderschöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten**



**Objektnummer: 5092**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	210,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Gesamtmiete</b>	4.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.587,51 €
<b>Kaltmiete</b>	3.636,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	995,03 €
<b>USt.:</b>	363,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES





LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



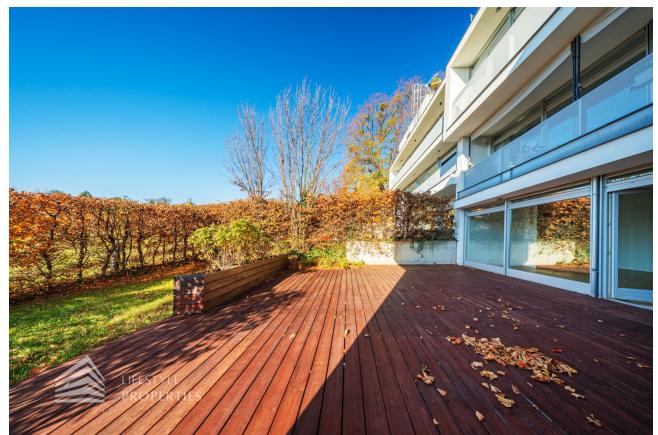
LIFESTYLE  
PROPERTIES











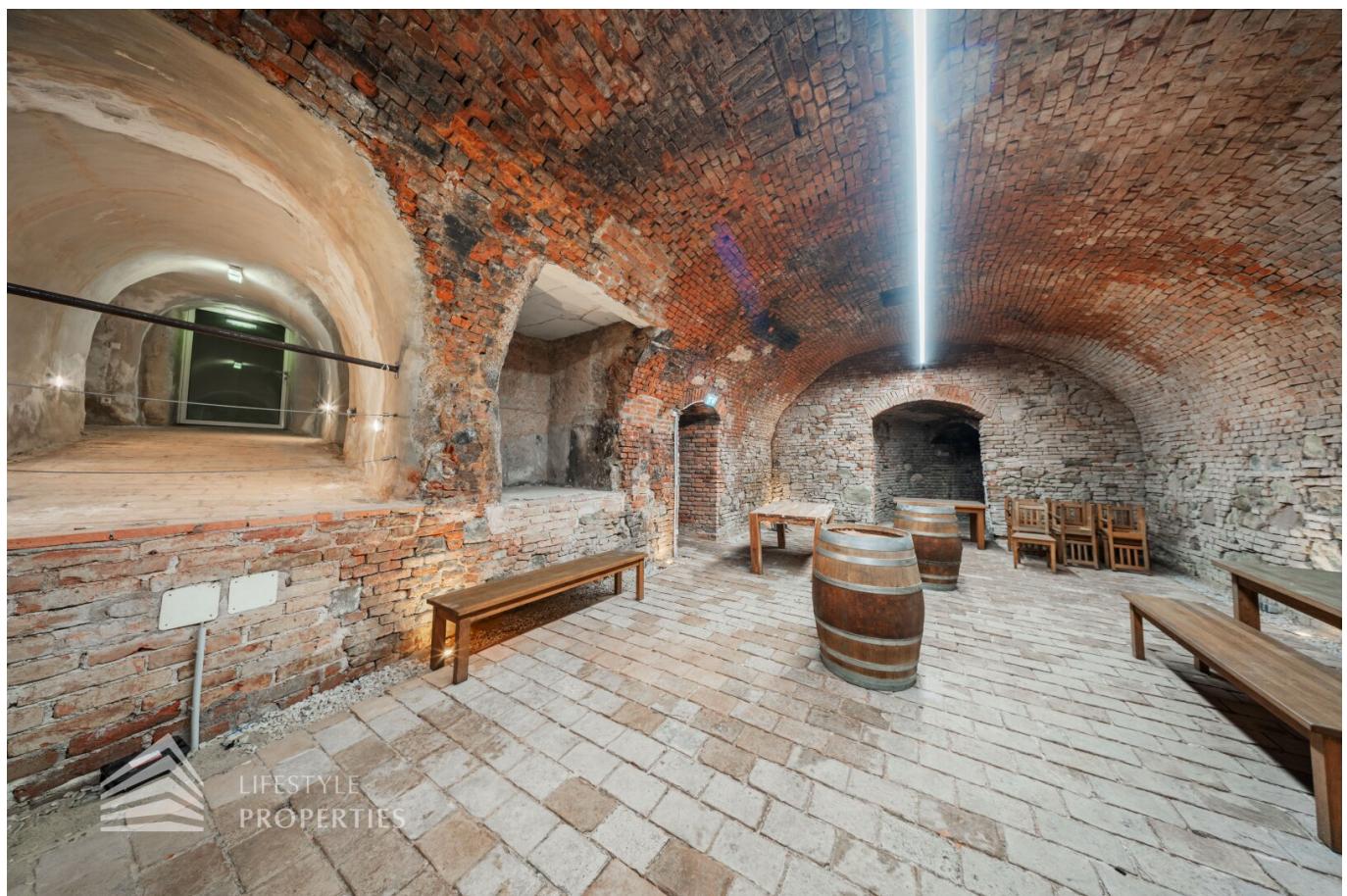






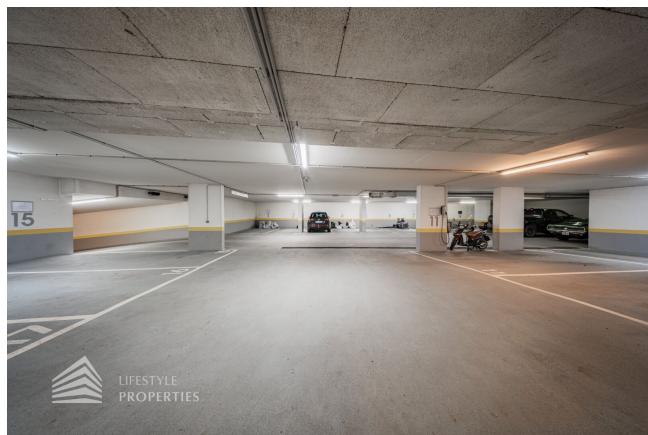








LIFESTYLE  
PROPERTIES



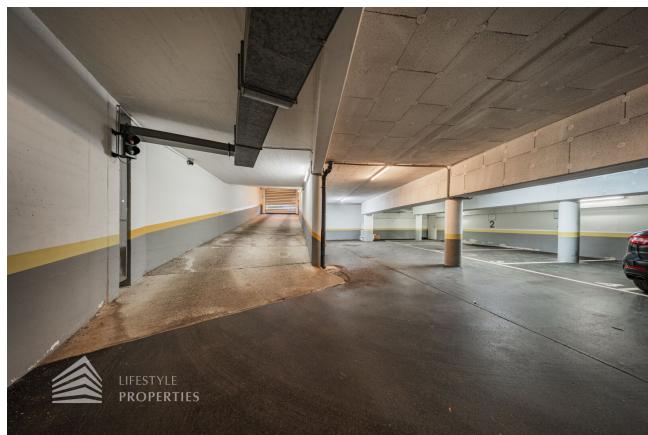
LIFESTYLE  
PROPERTIES



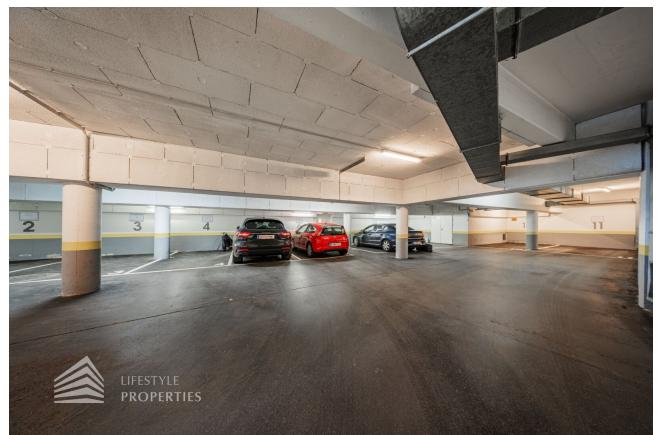
LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

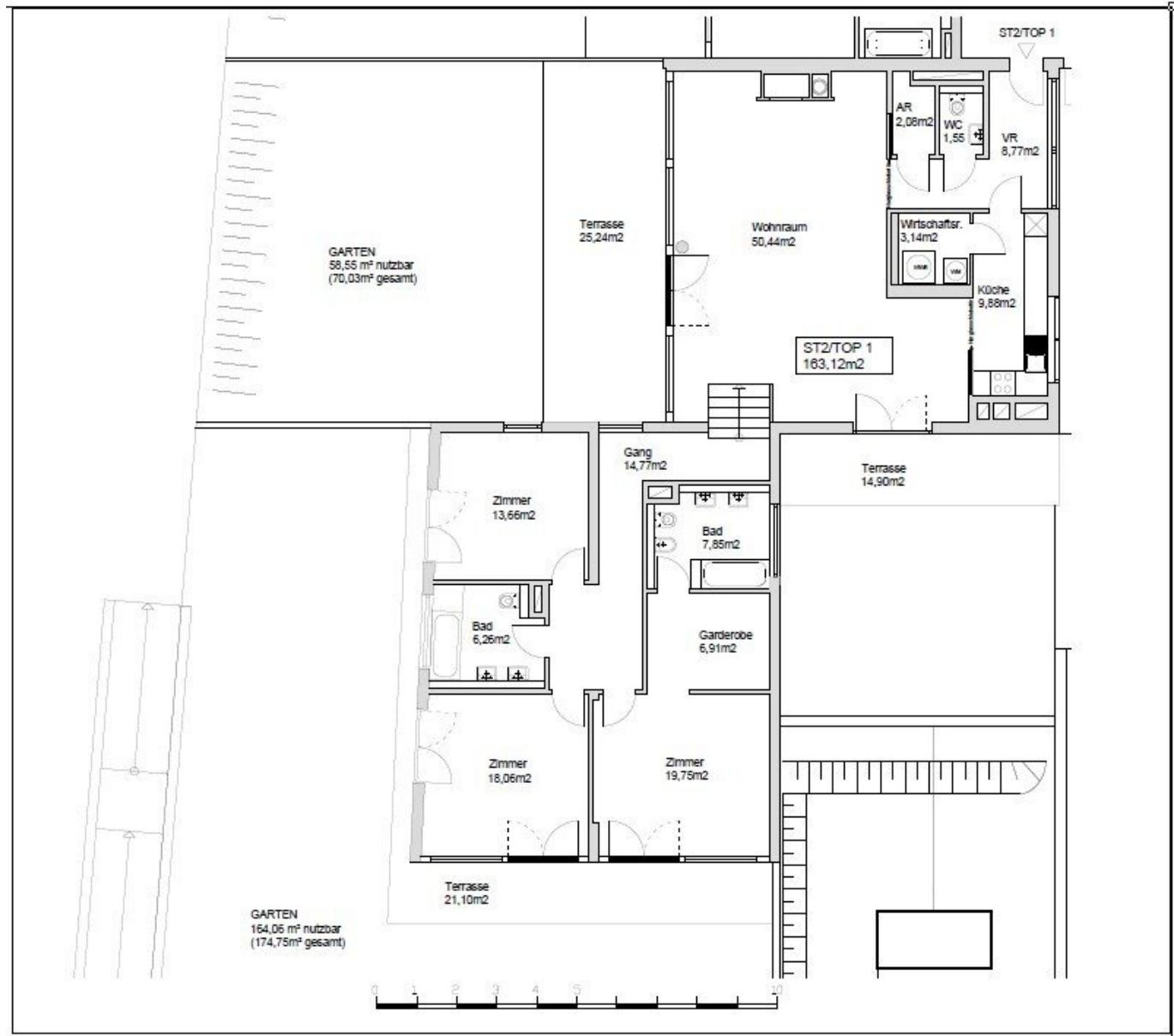




LIFESTYLE  
PROPERTIES







## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese schöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1966 erbauten Neubau, liegt im 1. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 163 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche teilt sich in vier Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, sowie zwei Abstellräume. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung zwei Gärten und drei Terrassen.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, der Zugang zur Küche und zum Wirtschaftsraum bietet. Rechts durch den Vorraum gelangen Sie in den großen Salon, der direkten Zugang auf eine Terrasse und den Garten bietet. Über einen Gang gelangen Sie zu den drei Schlafzimmern, eines davon mit en-suite Badezimmer und Garderobe. Die Bäder sind mit Badewanne, Waschbecken und WCs ausgestattet.

Das Wohnhaus verfügt über einen Innen- sowie Außenpool. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sauna mit integrierter Dusche und WC. Alle Einrichtungen stehen das ganze Jahr über zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist der Weinkeller, der nicht nur über individuelle Weinabteile für jede Wohnung verfügt, sondern auch ideal für Feierlichkeiten genutzt werden kann. Zudem gehört ein Kamin zur Ausstattung jeder Wohnung.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden über die Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung vorgeschrieben; deren genaue Höhe ist jedoch erst bei Vertragsunterzeichnung bekannt.

Für die Wohnungen stehen in den Tiefgaragen Parkplätze zur Verfügung zum Preis von €180,- brutto monatlich.

Die einzigartige Wohnung punktet vor allem durch die ausgezeichnete Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Banken oder Apotheken sind ganz in der Nähe. Ein besonderes Highlight ist auch die Nähe zur Natur, denn Döbling ist bekannt und berühmt für seine grünen Flächen. Mitten im Grünen und dennoch in Innenstadtnähe ist diese Immobilie ideal gelegen. Sie genießen Ihre Ruhe und können trotzdem jederzeit innerhalb kürzester Zeit die Vorzüge einer Großstadt genießen. Unweit der Haustüre befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt – es befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso durch diverse Straßenbahnenlinien, welche innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap