

## **SCHÖNE 2 - ZIMMER MAISONETTE MIT GALERIE UND FREIFLÄCHE / NÄHE KRANKENHAUS GÖTTLICHER HEILAND**



Wohnküche (S) UG.

**Objektnummer: 120923**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornbacher Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,35
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	793,61 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	205,48 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









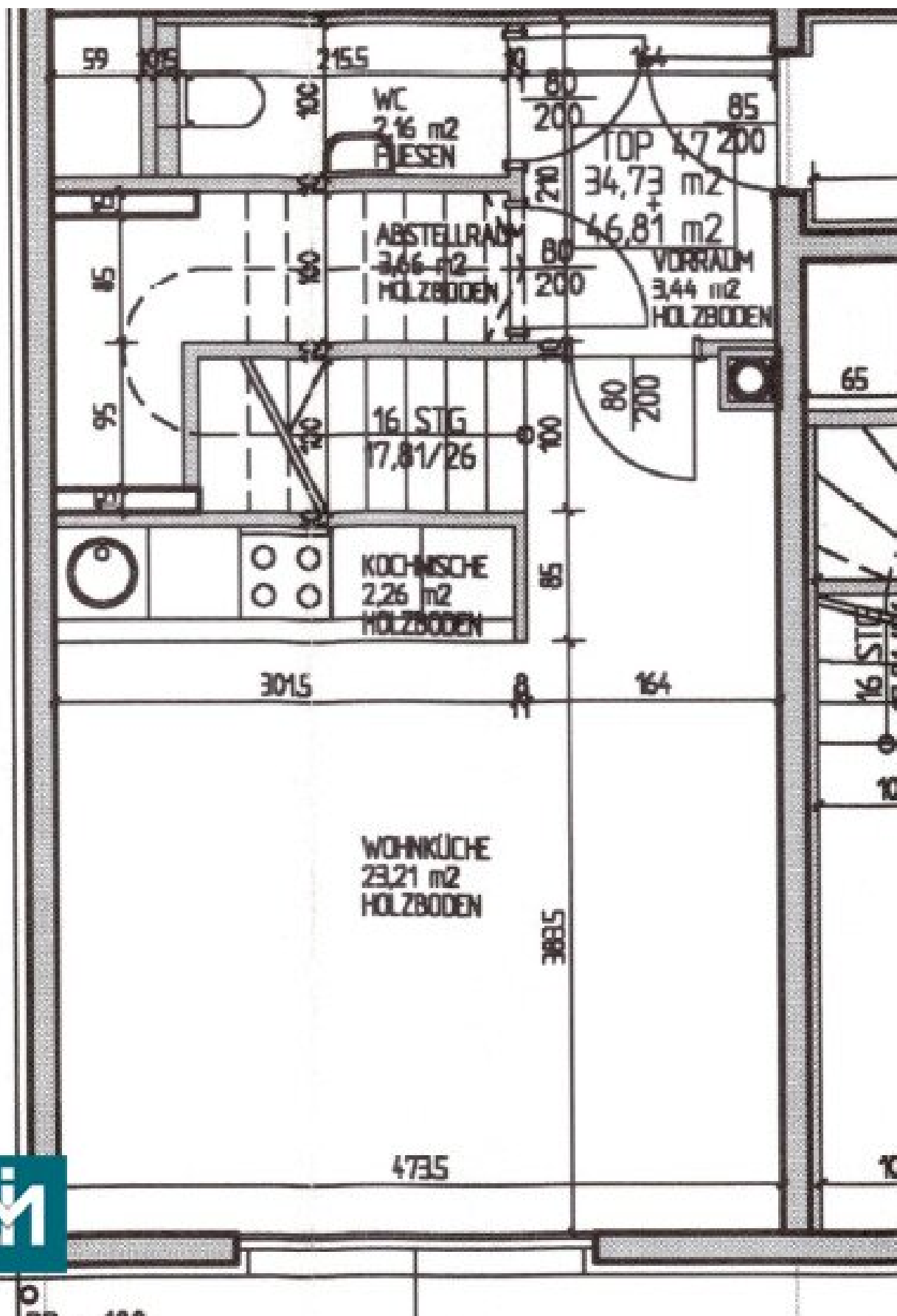








# GRUNDSTÜCKSGRENZE









## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 82m<sup>2</sup>** große **2 - Zimmer Maisonette** mit **Galerie** und **Freifläche (ca.5m<sup>2</sup>)**, in sehr guter Lage des **17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals)**. Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung.

Das Objekt befindet sich im **4. Liftstock (DG)**, in Ruhelage und ist **südlich** als auch **nördlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist teilweise **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (UG.)
- Separates WC mit Handwaschbecken (UG.)
- Abstellraum (UG.)
- Wohnküche (ca.23m<sup>2</sup>(UG.))
- Galerie (ca.20m<sup>2</sup>(OG.))
- Schrankraum (OG.)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss (OG.)
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang (ca.18m<sup>2</sup>(OG.))

Zwei **Fahrrad/Kinderwagenräume**, eine **Waschküche**, ein **Gemeinschaftsgarten** sowie ein **eigenes Kellerabteil (ca.2m<sup>2</sup>)** stehen ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**. Des Weiteren gäbe es die Möglichkeit, optional einen **Garagenstellplatz** anzumieten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf **€ 69,99,- (Brutto)** monatlich.



Dornbach zählt zu den charmantesten und grünsten Wohngegenden Wiens. Die Lage besticht durch ihre perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie das Naherholungsgebiet Wienerwald, das zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern oder Radfahren bietet. Zudem befinden sich in der Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: Straßenbahn **2**, Station Dornbach (**Dornbach - Friedrich-Engels-Platz**), Straßenbahn **10**, Station Dornbach (**Dornbach - Unter St. Veit, Hummelgasse**), Straßenbahn **43**, Station Dornbach (**Schottentor - Neuwaldegg**), **S45**, Bahnhof Hernals (**Handelskai-Hütteldorf**).

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap