

**Charmante, vollständig möblierte
2-Zimmer-Balkonwohnung in Döbling**



Anzeigebild

Objektnummer: 1799/109

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,27 m ²
Nutzfläche:	69,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	579,70 €
Kaltmiete	890,00 €
Betriebskosten:	295,00 €
Sonstige Kosten:	15,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

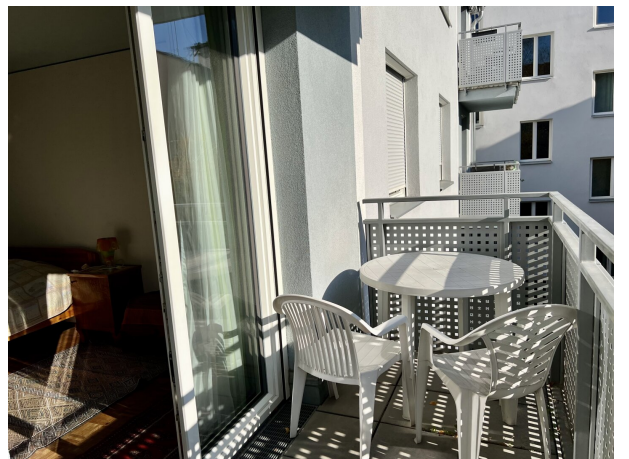
Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

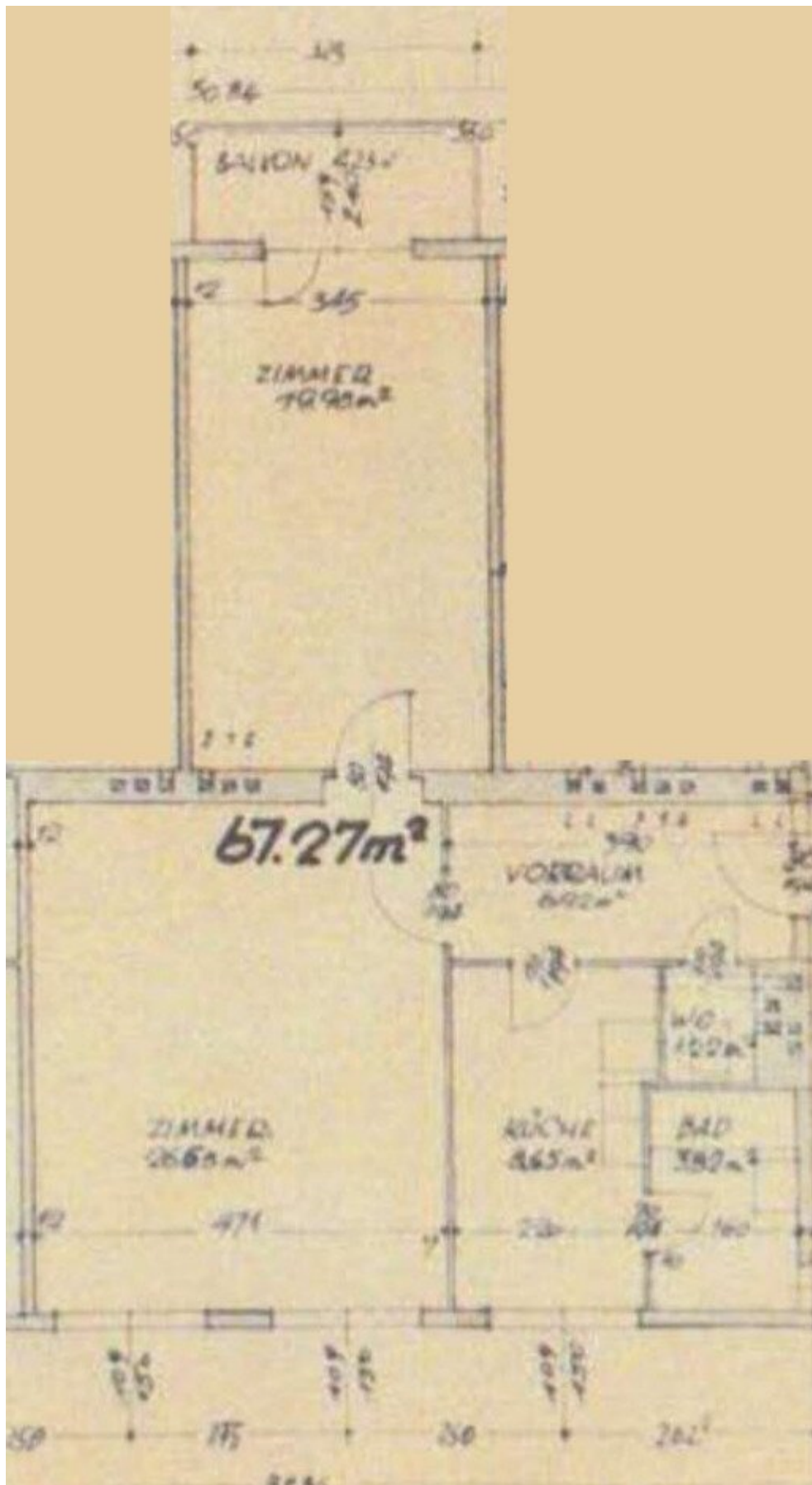












Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Kachelofen und Balkon in ruhiger Lage von Döbling

Beschreibung

Zur Vermietung steht eine helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung im **2. Stock (ohne Lift)** einer gepflegten, **THEWOSAN-sanierten Wohnhausanlage** aus dem Jahr 1962. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage in einer **Seitengasse der Döblinger Hauptstraße** sowie durch ihren besonderen Wohnkomfort mit **funktionierendem Kachelofen** und **südseitigem Balkon** mit schönem Grünblick.

Dank der **dreifach verglasten Fenster** mit Nord-Süd-Ausrichtung ist die Wohnung optimal belichtet und gut querlüftbar – ideal für alle, die ein angenehmes und ruhiges Zuhause suchen.

Raumaufteilung

- **Vorzimmer**
- **WC separat**
- **Küche** mit Elektroherd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Toaster, Koch- und Essgeschirr
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine und Warmwasserboiler
- **Großes Wohnzimmer** mit Durchgang zum Schlafzimmer
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit Zugang zum **südseitigen Balkon** (Innenhoflage, ruhig und grün)

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil**, welches recht vollgeräumt mit den Sachen der Eigentümerin ist und die Nutzung des **begrüntem Innenhofs** der Anlage.

Ausstattung

Die Wohnung ist **voll möbliert** (Kiefernholz-Mobiliar).

Zur Einrichtung zählen unter anderem:

Sofa, Esstisch mit Sesseln, Lehnstuhl, Wohnwand, Schreibtisch, Klavier, Doppelbett, Kleiderschrank, Kommoden sowie Haushaltsgeräte wie Staubsauger und Bügeleisen.

In allen Räumen befinden sich **elektrische Heizkörper mit Thermostat**, zusätzlich sorgt der **Kachelofen** für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse der Döblinger Hauptstraße**, in einem gepflegten und grünen Wohnumfeld. **Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs**, Postamt, Schulen, Kindergarten und ein großer Park sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die **öffentliche Anbindung** ist ausgezeichnet:

- **Straßenbahnlinie 37**: direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Schottentor) in ca. 20 Minuten
- **Bus 39A**: Anschluss an die U4-Station „**Heiligenstadt**“
- **U4-Station „Spittelau“**: ebenfalls schnell erreichbar

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete**: € 890,-
- **Miete**: € 579,70
- **Betriebskosten**: € 295,-
- **ORF-Beitrag**: € 15,30
- **Kaution**: € 2.670,-
- **Mietdauer**: 3 Jahre (oder weniger), mit Verlängerungsoption

Sonstiges

- 2. Stock, **kein Lift**

- **Nicht barrierefrei**
- **Haustiere sind nicht erlaubt**
- **Rauchen nur auf dem Balkon gestattet**
- **Wohnzimmer als Durchgangszimmer, daher nicht WG-geeignet**

Fazit

Diese liebevoll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage im beliebten Döbling. Der funktionierende Kachelofen, der sonnige Balkon und der gepflegte Zustand machen sie zur **idealen Wohnung für Singles oder Paare**, die ein gemütliches Zuhause mit klassischem Wiener Flair suchen. Durch die Vollmöblierung ist die Wohnung auch ideal für Expats, welche einen kurzen Aufenthalt in Wien und Umgebung planen.

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.