

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Döblinger Lage



Objektnummer: 1609/46548

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	1.068,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	971,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,81 €
<b>USt.:</b>	97,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

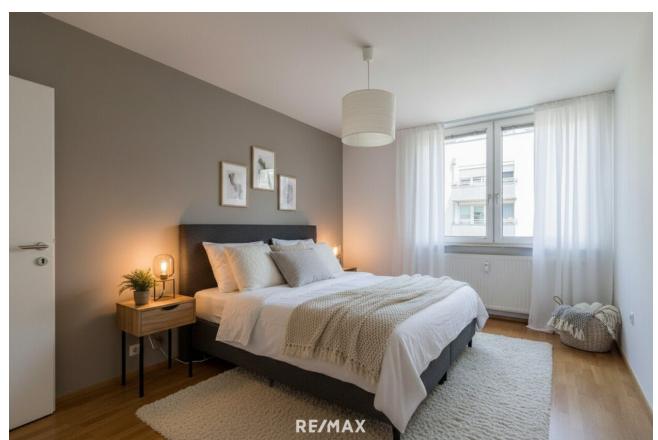
## Ihr Ansprechpartner



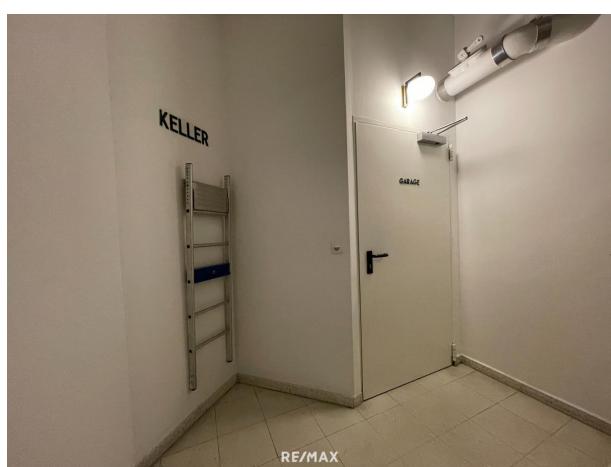
**Dr. Brigitte Molnar**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9









Wohnfläche 57,46 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Zimmer
- 7 Abstellraum



## Objektbeschreibung

Bitte um schriftliche Anfragen - telefonische Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

Danke für Ihr Verständnis.

Direkt im Herzen von Döbling gelangt in einer eleganten Neubauliegenschaft diese sehr schöne und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Komplette Infrastruktur in unmittelbarer Nähe (Döblinger Hauptstrasse).

Durch die Straßenbahnlinien 37 und D (2 Minuten entfernt), sowie den Verkehrsknotenpunkt Spittelau mit U4, U6 und S-Bahn (5 Minuten entfernt), ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: in 15 Minuten am Schottentor oder in max. 20 am Stephansplatz.

Diese gepflegte Neubauwohnung besitzt eine unmöblierte Wohnfläche von knapp 60 m<sup>2</sup>.

Sie befindet sich im 1. Stock in Grünlage und teilt sich wie folgt auf:

- 1 Vorräum
- 1 Wohnküche mit attraktivem Erker
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- 1 Abstellraum

Ausstattung:

Fliesen und Parkett, Kabel-/Sat-TV, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, moderne Küche,

offene Architektur, lichtdurchflutete Zimmer, Sicherheitstür, Personenlift, Waschküche inkl. Trockner (gegen Gebühr), trockenes Kellerabteil, herrlicher Gemeinschaftsgarten

Das Wohnhaus liegt in zentraler Döblinger Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und unmittelbarer Nahversorgung. Der Werheimsteinpark und der Währinger Park sind fußläufig erreichbar. Durch die Straßenbahnlinien 37 und D, sowie den Verkehrsknotenpunkt Spittelau mit U4, U6 und S-Bahn, ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **RECHTLICHE HINWEISE:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir vor der Zusendung des Exposés bzw. der Objektadresse vorab die Bestätigung benötigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage unter vollständiger Angabe von Namen und Kontaktdaten eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen.

**Haftungsausschluss:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. Behörden) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Änderungen vorbehalten.

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 Doppelmarklers – 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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap