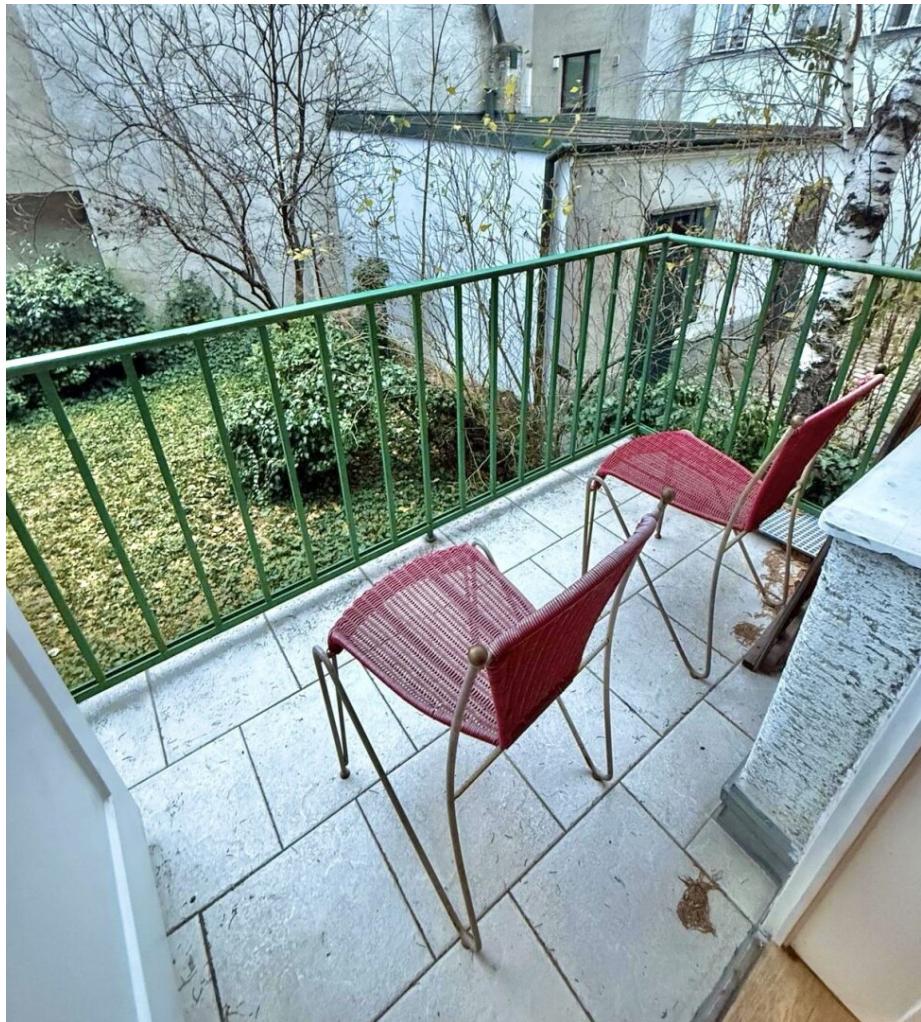


**Unbefristetes, urbanes Wohnen mit perfekter Anbindung  
in Döblinger Grünruhelage, nächst Döblinger Hauptstraße**



**Objektnummer: 5666/1174**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 71,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,96                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.043,88 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 805,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 948,98 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 143,98 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 94,90 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Polster

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten [19. Bezirk – Wien/Döbling](#), nächst [Döblinger Hauptstraße](#) — perfekte Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung, ruhige Wohnqualität.

Ausstattung & Highlights:

- **2 helle Zimmer + Kabinett (2,5 Zimmer gesamt)**
- **Balkon mit Gartenblick (ruhig & grün ausgerichtet)**
- **Bad mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Vorzimmer / Eingangsbereich**
- **Echtholz-Schrankraum mit maßgefertigtem Stauraum**
- **Kellerabteil**
- **Flexible Möblierungsoption: Einbaumöbel können auf Wunsch übernommen oder entfernt werden**

Wohngefühl:

Klassischer Fischgrät-Parkettboden, helle Räume, Balkon und Schlafzimmer mit angenehmer Gartenausrichtung für besondere Ruhe — zentral, urban und im Grünen zugleich.

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