

**DACHGESCHOSS-Traum in Döbling: 3 Zimmer, sehr große
Dachterrasse mit Ausblick, Balkon, 2 Loggien,
Klimaanlage, Lift, Top-Ausstattung**



Dachterrasse mit Blick bis zum Kahlenberg

Objektnummer: 1609/46552

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 176,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	1.800,01 €
Kaltmiete (netto)	1.415,95 €
Kaltmiete	1.636,37 €
Betriebskosten:	220,42 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

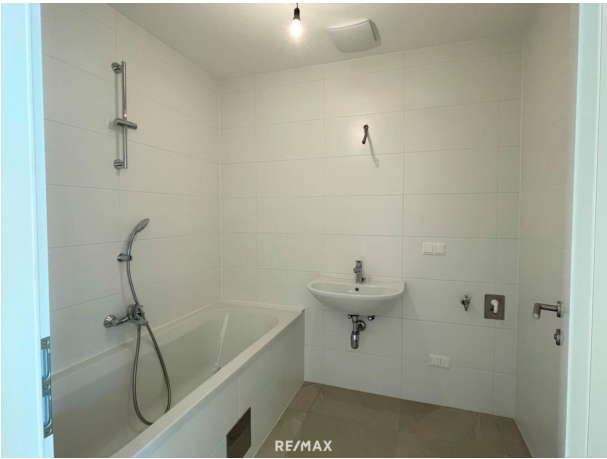
Ihr Ansprechpartner

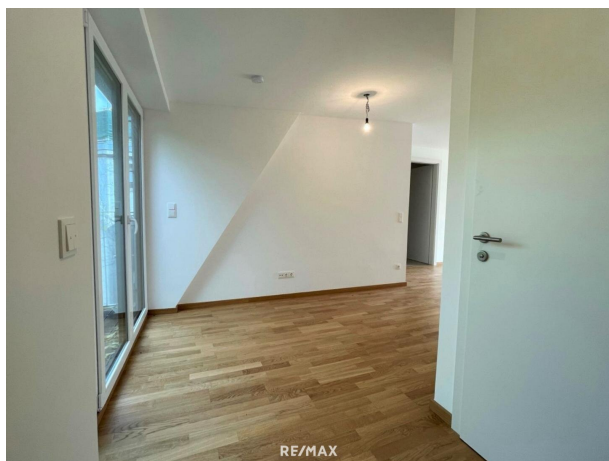


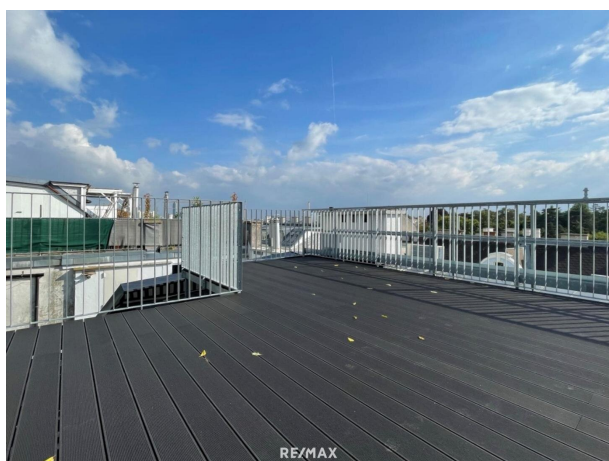
Mag. Eva Wierzbinski

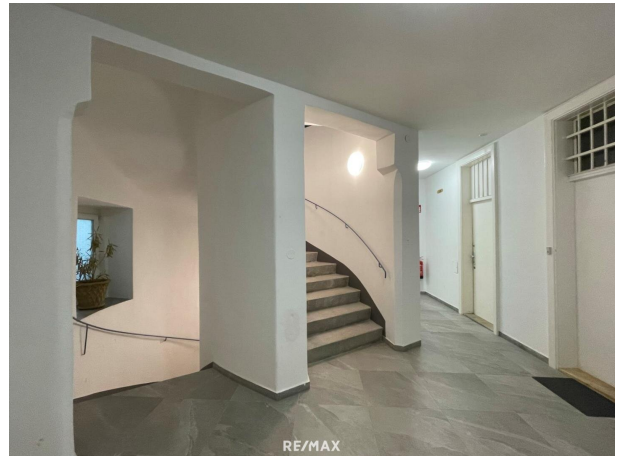


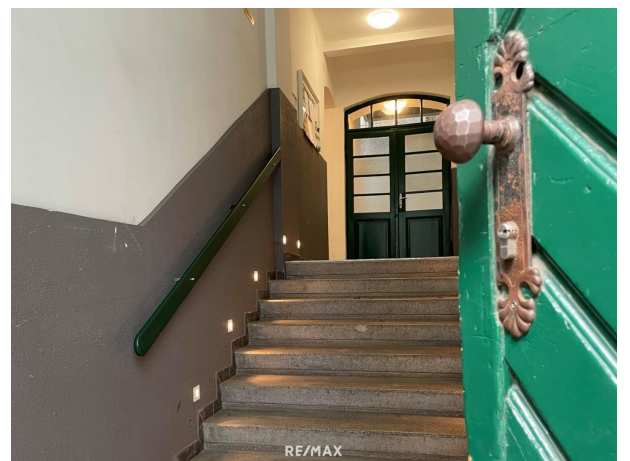
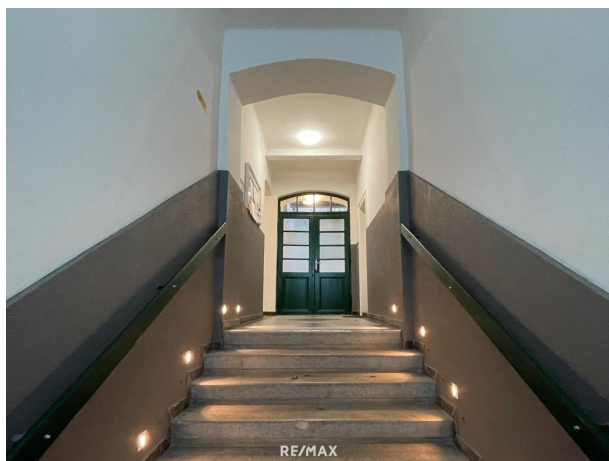
















Objektbeschreibung

Genießen Sie Ihre herrliche Terrasse über den Dächern von Wien im Herzen von Döbling!

Zur Vermietung kommt eine lichtdurchflutete ca. 86 m²-Dachgeschoß-Wohnung mit 3 Zimmern, die keine Wünsche offen lässt: Die Wohnung ist top-ausgestattet mit Vollholzparkett, Klimaanlage und einer hochwertigen Tischlerküche.

Über den Vorraum (mit Ausgang zu einem Balkon und Aufgang zur Dachterrasse) betritt man einen herrlich großen Wohnraum mit maßgefertigter Küche und 2 Loggien. 2 Schlafräume, 2 moderne Badezimmer, ein Abstellraum und 2 getrennte WCs runden den Komfort ab. Die riesige Terrasse, der Balkon in den Innenhof und die süd-seitigen Loggien laden dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und den Ausblick über Wien und bis zum Kahlenberg zu genießen.

Ein großes Kellerabteil ist ebenfalls nutzbar.

Die Beschattung erfolgt durch elektrische Markisen. Im Sommer sorgt eine Klimaanlage für zusätzliche Kühlung.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge und kann daher auch gut als Homeoffice genutzt werden.

Das Wohnhaus aus der Jahrhundertwende liegt am Fuße der Hohen Warte (Eckhaus Barawitzkagasse 1/Hohe Warte 6) und Nahe der Döblinger Hauptstraße, eine der beliebtesten Wohngegenden Döblings. Über einen gepflegten Hauseingang betritt man ein schönes gründerzeitliches Stiegenhaus. Die Wohnung selbst wurde im Zuge eines Dachgeschoßausbaus neu errichtet. Sie ist modern ausgestattet und komfortabel über einen Lift erreichbar.

Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Anbindung sind exzellent (Station der Straßenbahnlinie 37 und der Buslinie 39A direkt vor der Haustür, damit beste Anbindung an die U-Bahnlinien U4).

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Beziehbar ab Jänner 2026.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap