

**Viel Platz | Top-Lage | Top Preis-Leistung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6583**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	995,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,02 €
<b>USt.:</b>	127,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien













FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 110 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 110 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

 Matterport

# **Objektbeschreibung**

## **Geräumige 3 1/2 Zimmer-Wohnung mit perfekter Anbindung**

### **LAGE:**

In zentraler Lage Döblings mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im 4. Stock (mit Lift) in Ost-Ausrichtung.

### **OBJEKTBESCHREIBUNG:**

Aufgeteilt auf 103m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich insgesamt ein grosszügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einer offen gestalteten Küche mit Durchreiche, 2 Schlafzimmer, ein Bad (mit Badewanne und Waschmaschinenschluss), eine separate Toilette, ein Abstellraum und noch ein zusätzliches Zimmer, das als Home-Office oder begehbarer Schrankraum genutzt werden kann. Um einen besseren Eindruck gewinnen zu können, wurde virtuell eingerichtet.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap