

## **Klimatisierter 4- Zimmer-Wohnraum mit 49 m<sup>2</sup> Terrassen in bester Döblinger Lage**



**Objektnummer: 65316**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peter-Jordan-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 28,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.699,00 €
Kaltmiete (netto)	2.217,05 €
Kaltmiete	2.453,63 €
Betriebskosten:	236,58 €
USt.:	245,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH

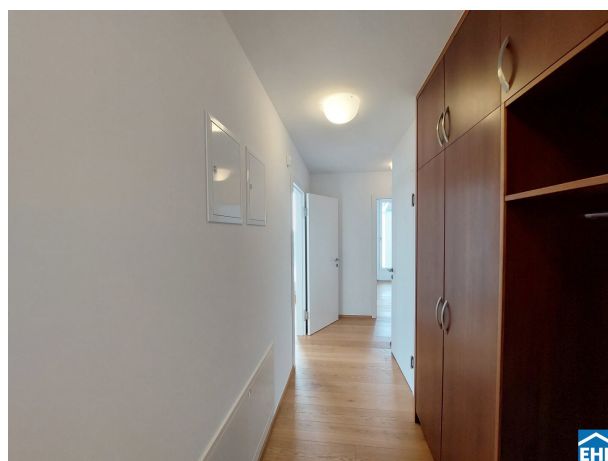
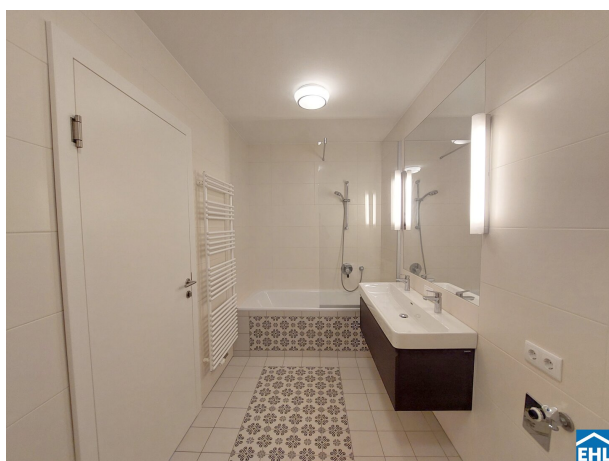


Mitglied des  
immobilienring.at



















## Objektbeschreibung

### **Klimatisierter 4- Zimmer-Wohntraum mit 49 m<sup>2</sup> Terrassen in bester Döblinger Lage!**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, im malerischen 19. Bezirk. Umgeben von grünen Parks, charmanten Cafés und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum gelangen. Der nahe liegende Türkenschanzpark bietet Raum zur Erholung. Einen der stimmungsvollsten Heurigenorte Wiens, Neustift am Walde, erreichen Sie in auch in kürzester Zeit.

Die großzügige Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss, überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, verfügt über eine großzügige, helle Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, drei ruhige separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und Doppelwaschbecken, ein separates WC sowie einen Vorraum. In jedem Zimmer befindet sich ein Klimagerät. Die Terrassen mit zusammen 49 m<sup>2</sup> runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

### **Ausstattung**

- vollausgestattete, hochwertige Küche mit allen Geräten
- modernes Bad mit Wanne, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- In den Wohnräumen wurden Parkettböden verlegt
- die Nassräume wurden verflies
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- vollklimatisiert
- zusätzlich kann ein Garagenstellplatz ( € 120 brutto) angemietet werden

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinie 38
- U-Bahn: U4 Spittelau / U6 Nußdorfer Straße
- Bus: 10A, 35A, N35, N38,

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab sofort

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautiön, Vertragserrihtungsgebüür

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.