

## **Erstbezug nach Sanierung: Stilvolle 2-Zimmer-Eckwohnung in Döblinger Toplage**



**Objektnummer: 2888**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.092,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	710,00 €
<b>Kaltmiete</b>	984,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,81 €
<b>USt.:</b>	107,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

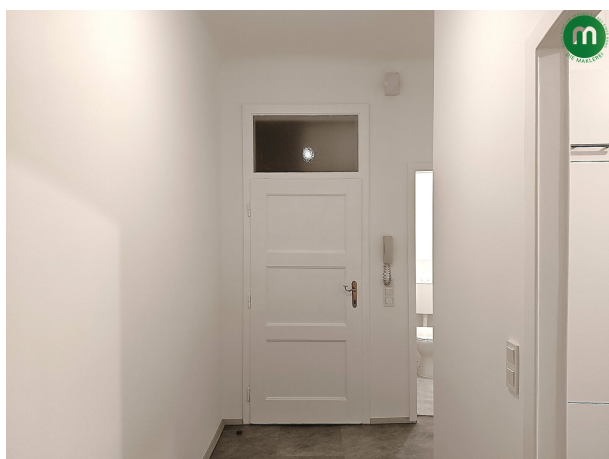
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



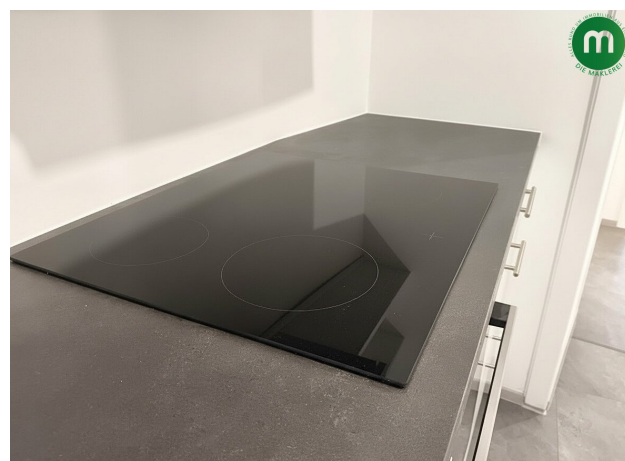
**Mag. Thomas Ehrenfest**

DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock













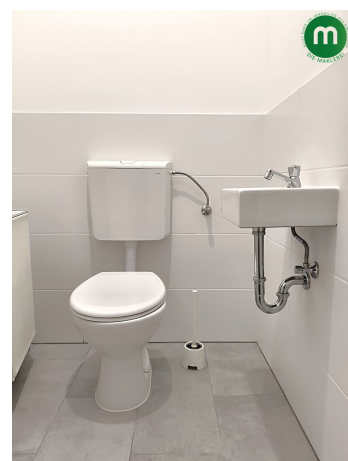
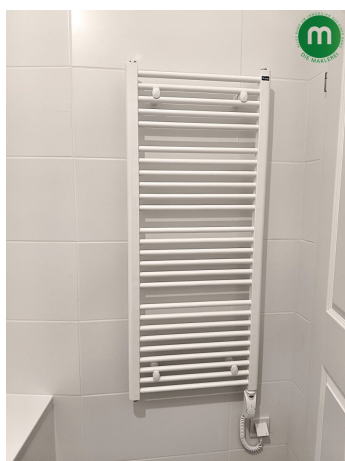




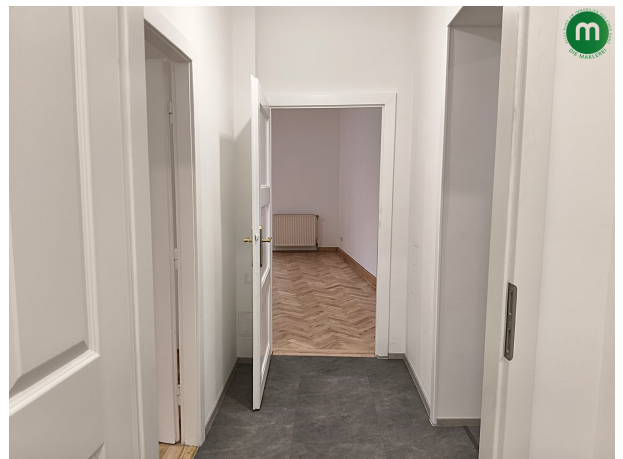
























## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im **1. Obergeschoss (ohne Lift)** überzeugt durch großzügige Raumaufteilung und exzellente Lage im begehrten Wiener Gemeindebezirk Döbling.

### Wohnqualität im Erstbezug auf 73 m²

Die Wohnung bietet ein freundliches, helles **Wohnzimmer** mit **südöstlicher Ausrichtung**, ein geräumiges **Schlafzimmer** sowie eine moderne **Einbauküche**. Ein stilvolles **Badezimmer mit Badewanne**, das **separate WC mit Handwaschbecken** sowie der praktische **Abstellraum** steuern zusätzlichen Wohnkomfort bei. Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden. Der klassische Altbau-Charme wurde durch die kürzlich durchgeführte Sanierung perfekt mit zeitgemäßem Wohnen kombiniert.

### Highlights auf einen Blick

- Erstbezug nach Sanierung
- helle, südöstlich ausgerichtete Wohnräume
- Parkett- und Fliesenböden
- moderne **Einbauküche inkl. Geräte** (Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombi, Ceranfeld, Backrohr)
- Bad mit Wanne, Sprossenheizkörper und elegantem Spiegelschrank
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum in der Wohnung + Keller
- großes Vorzimmer mit Garderobenbereich

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels **Gasetagenheizung**; für die Temperaturregelung steht Ihnen ein Thermostat zur Verfügung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Garagenplatz im Haus** anzumieten. [Weitere Informationen finden Sie hier.](#)

**Top-Lage in 1190 Wien – urban & grün**

Das Viertel um die Gatterburggasse verbindet städtisches Leben mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. U-Bahn (Station Spittelau), Straßenbahn (37, 38) und Bus (10A, 35A) sorgen für perfekte Anbindung, während zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete den Bezirk besonders lebenswert machen.

----

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer sowie Gehaltsnachweis und Mieterselbstauskunft** bearbeiten können, und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap