

**FERNBLICK! SCHÖNE DG-WOHNUNG + 2 BALKONE
NAHE PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS**



Objektnummer: 1693/243

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.387,58 €
Kaltmiete (netto)	1.081,77 €
Kaltmiete	1.261,43 €
Betriebskosten:	179,66 €
USt.:	126,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

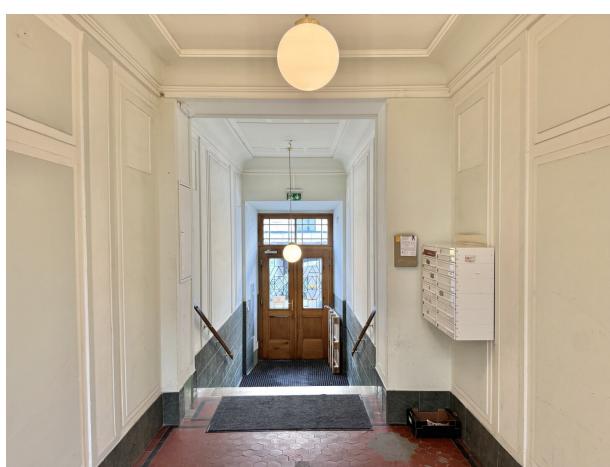
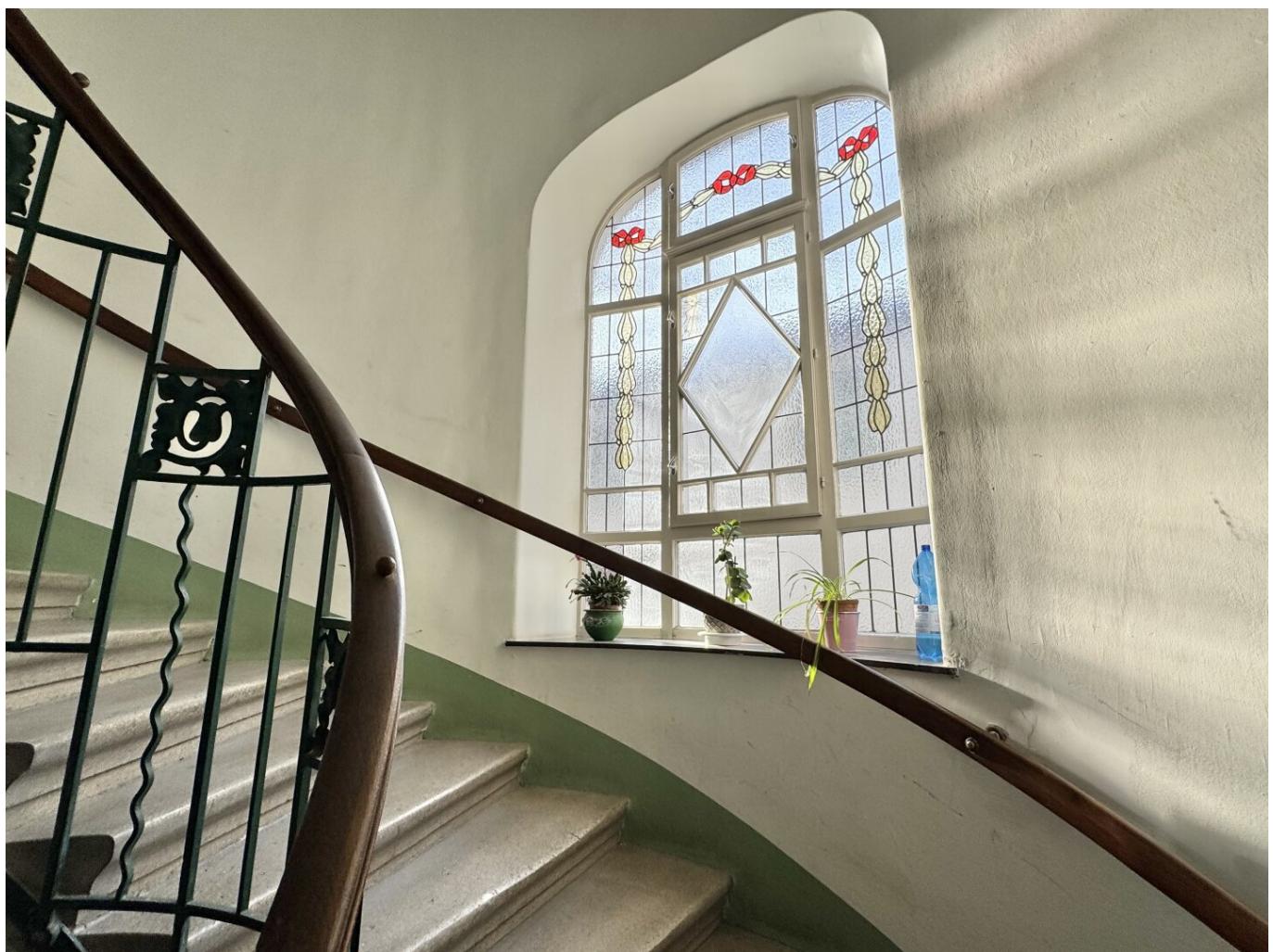
ICONIA GmbH

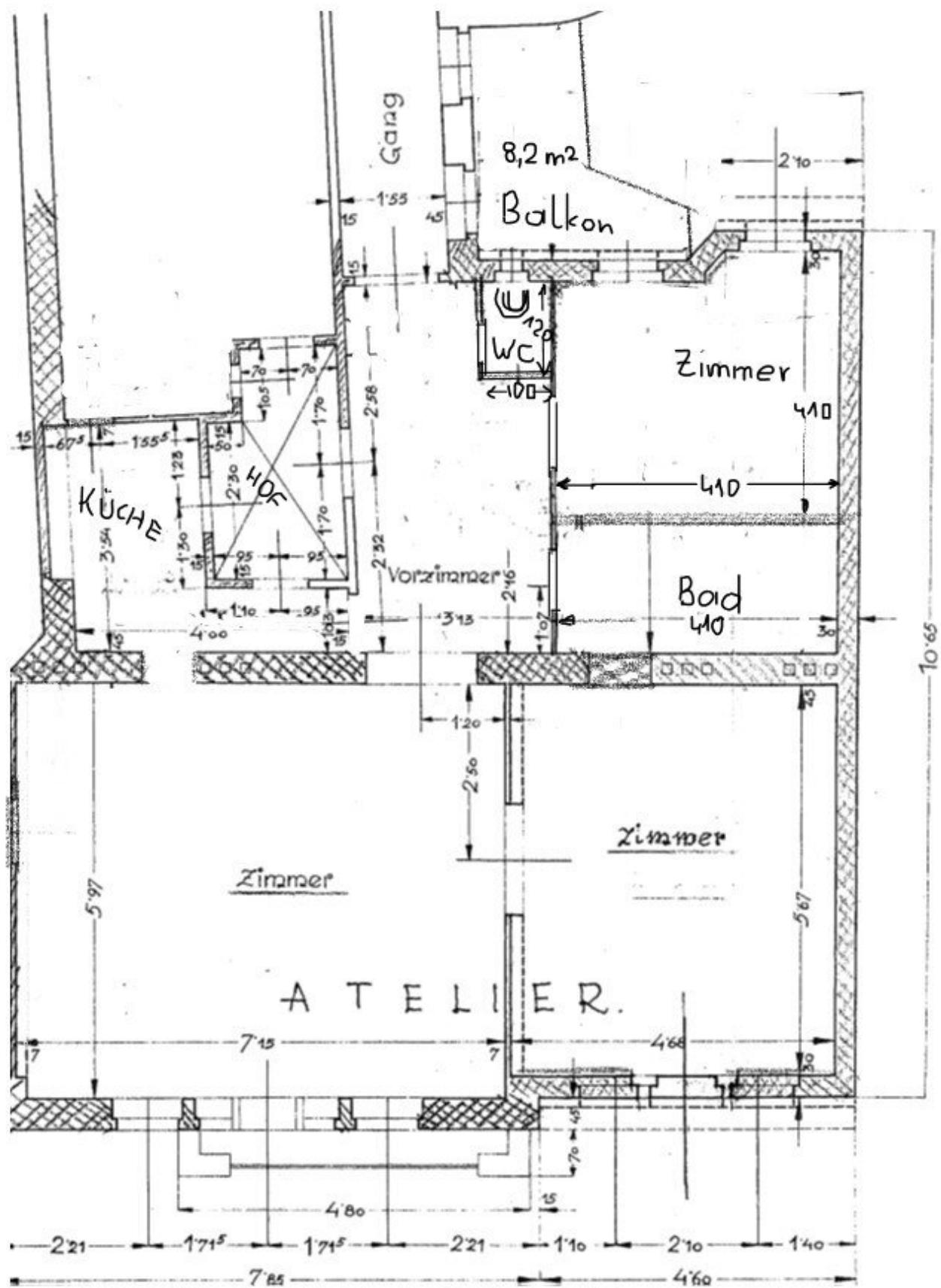












Objektbeschreibung

PANORAMABLICK NAHE PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS + BAHNHOF OBERDÖBLING

Diese **wunderschöne Wohnung** liegt im **3. Stock (ohne Lift)** eines **sehr schön erhaltenen Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung liegt im **3. Stock (ohne Lift)** und besticht durch den **offen geschnittenen Grundriss**, die **2x Balkone** sowie das **große Panoramafenster** im Wohnzimmer mit **Blick auf den Kahlenberg und die Weinberge**. In **Fußweite** fahren die **S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling)**, die **Straßenbahnenlinie 38** sowie die **Autobuslinien 39A und 35A**

Das 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 107m² und gliedert sich wie folgt:

- geräumiges Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Klimagerät + Balkon (ca. 8m²)
- 1x großes Wohnzimmer mit Panoramafenster + kleinem Balkon (ca. 3m²)
- 1x großes Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Bürozimmer)
- Küchennische mit Einbauküche inkl. Geräten
- Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC inkl. Waschbecken

Die Ausstattung des Büros lässt auch keine Wünsche offen:

- Klimagerät im Schlafzimmer

- moderne KÜCHE inkl. Geräten
- Echtholzparkett
- Fliesen in Küche, Bad und WC
- moderne doppeltverglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Informationen:

Der Innenhof kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre** vermietet.

Kosten:

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 20% USt.: **EUR 1.387,58**
- Kaution: **3 Bruttonomontsmieten**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap