

**traumhafte Villenetage in einem sehr prächtigen, stilvollen
Altbauhaus in bester Cottagelage gelegen!**



Objektnummer: 6202/190160

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,53 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.691,87 €
Kaltmiete (netto)	2.447,15 €
Kaltmiete	2.447,15 €
USt.:	244,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

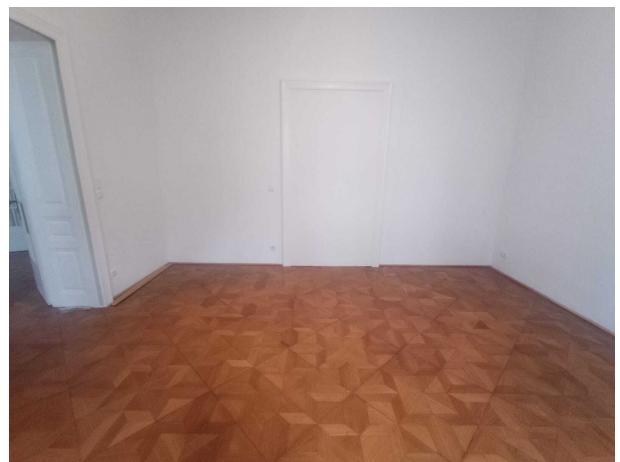
Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

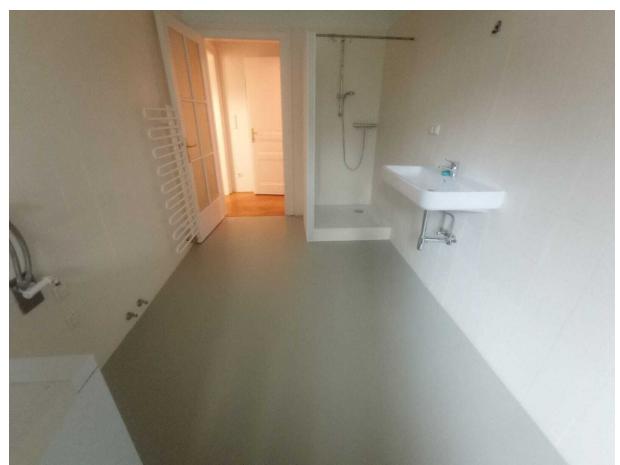
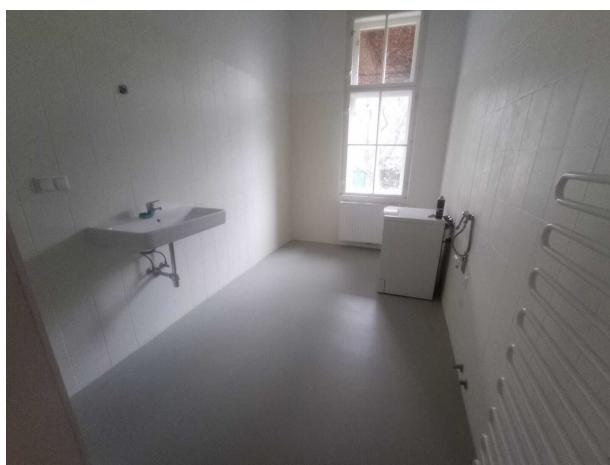
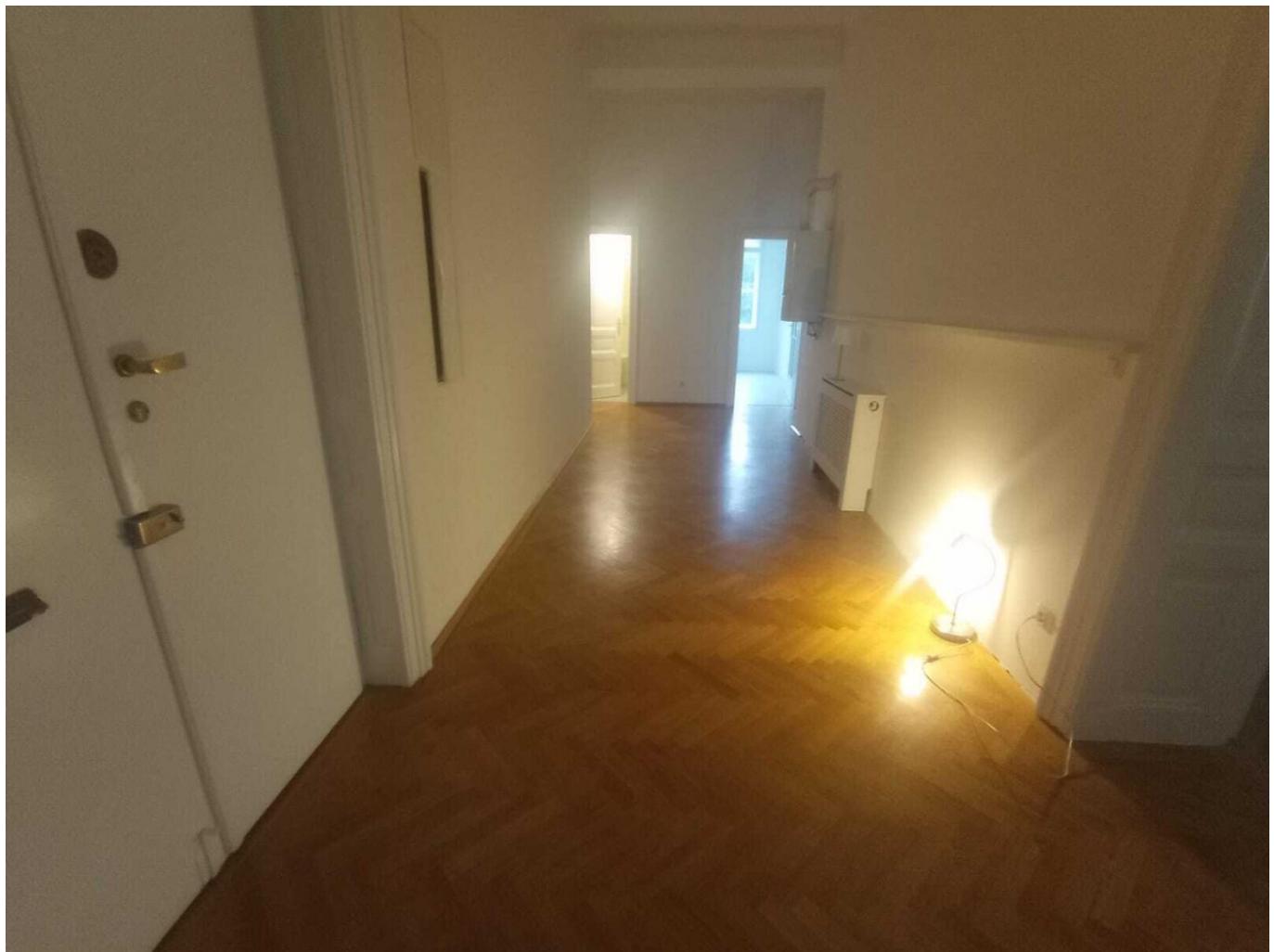


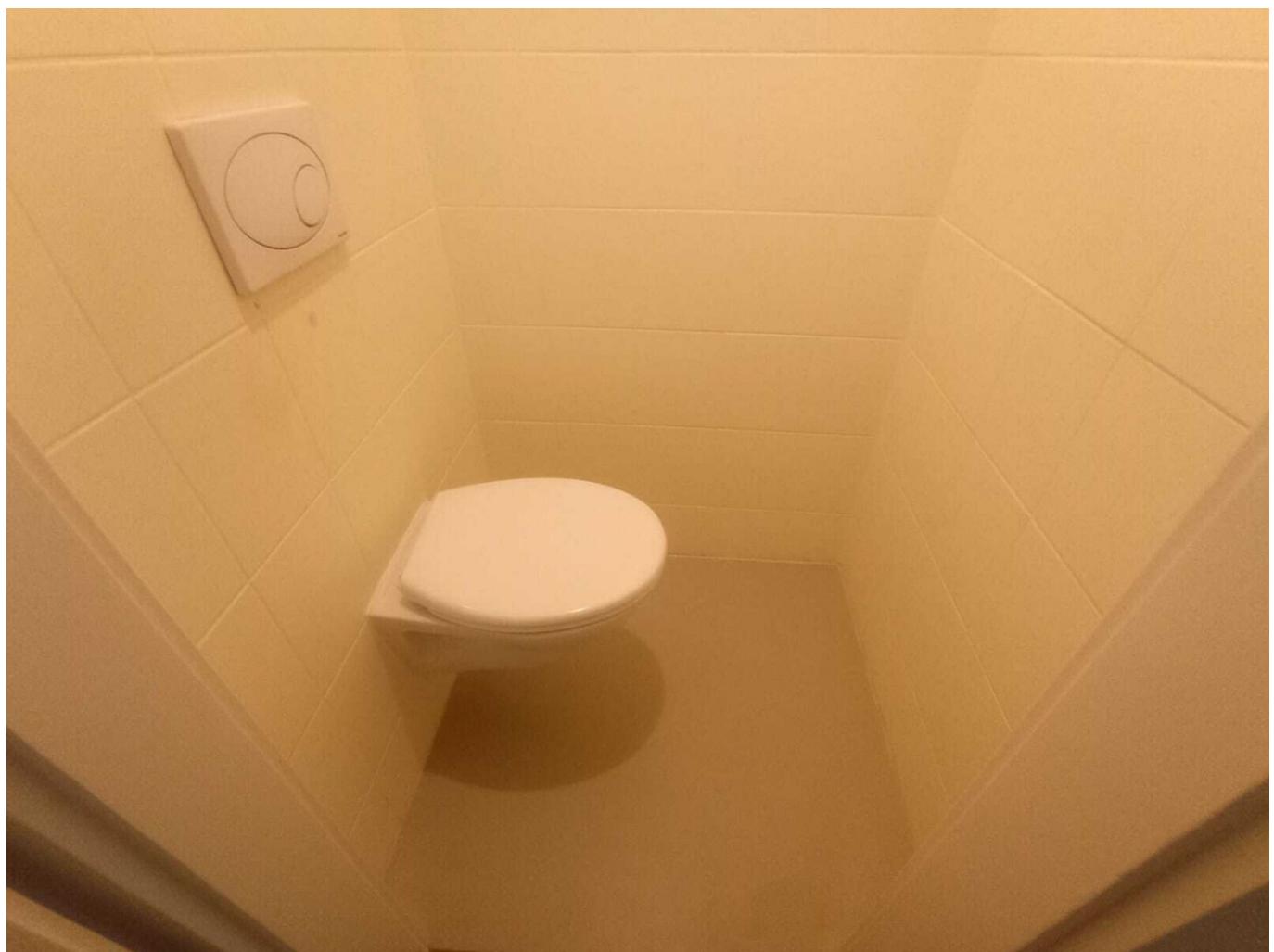












Objektbeschreibung

Die Wohnung besteht aus **5 Zimmern**, einer Küche, Bad (mit **Dusche, Waschbecken, Bidet und Waschmaschinenanschluss**), zwei Toiletten und ein sehr geräumiges Vorzimmer. Die **Küche** ist nicht eingerichtet, die Eigentümer würden sich in Form einer **Mietfreistellung** an der **Einrichtung einer Küchenzeile beteiligen**. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gasetagenheizung**.

Die Wohnung besticht durch **die herrlichen Sternparkettböden, Flügeltüren und durch ihre großzügigen Raumauftteilung!**

Aufgrund des sehr guten Zustandes kann diese Wohnung **sofort übernommen** und bezogen werden.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein **wunderschön gepflegter Garten**, welcher von den Mietern **mitbenutzt** werden kann.

Weiters wird mit der Wohnung auch ein **Kellerabteil** und ein **kleiner Garagenplatz**, welcher sich sehr gut für die Fahrräder eignet, mitvermietet.

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Seitengasse zur Döblinger Hauptstraße, in welcher sich eine Vielzahl an Geschäften und Lokalen befinden.

Beste Verkehrsverbindungen: 10A, 35A, 37Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Wir befinden uns vom 22.12.2025 bis einschließlich 07.01.2026 im Urlaub und wünschen Ihnen frohe Weihnachten sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter www.trimond.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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