

**Eleganz trifft Komfort - neuwertige Terrassenwohnung mit  
Blick auf die Stadt und auf die Weinberge**



**Objektnummer: 1155/2795**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

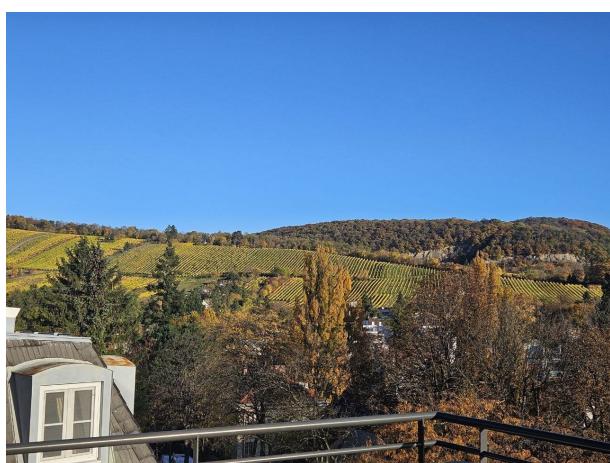
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien, Döbling               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 179,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 15,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,08 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.750,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.000,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.450,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 450,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 300,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

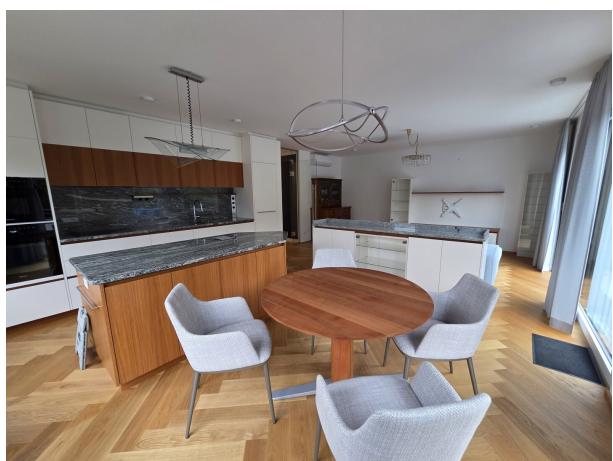
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Serkan Geyik

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien











green19 GmbH  
ZUCKERKANDLGASSE 59

1190, WIEN



2.DACHGESCHOSS

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| WOHNKÜCHE | 41,09m <sup>2</sup> |
| VORRAUM   | 4,27m <sup>2</sup>  |
| VORRAUM   | 11,31m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 13,15m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 12,78m <sup>2</sup> |
| WC        | 1,47m <sup>2</sup>  |
| BAD       | 11,07m <sup>2</sup> |
| BAD/WC    | 5,55m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER    | 27,76m <sup>2</sup> |

WOHNFLÄCHE GESAMT 128,35m<sup>2</sup>

TERRASSE | 19,02m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 32,15m<sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 51,17m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG,  
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAufs!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

# Objektbeschreibung

Auf großzügigen 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein modernes und durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Paaren ein behagliches Zuhause bietet.

Die Wohnung besteht aus:

3 getrennt begehbarer Schlafzimmer (zwei davon mit direktem Zugang auf die 32 m<sup>2</sup> große Terrassen), eine großzügige Wohnküche mit eigener 19 m<sup>2</sup> großer Terrasse, Badezimmer, Abstellraum, Vorräum und WC.

Außerdem wird ein 15 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mitvermietet.

Die Wohnung besticht besonders durch ihre gute Lage, den fantastischen Ausblick über die Weinberge und über die Stadt und die hochwertige Ausstattung.

- voll ausgestattete Einbauküche mit Natursteinplatte und Miele Geräten
- Luxus-Ecksofa mit Relaxfunktion, Funktionssofa
- Waschmaschine und Trockner von Miele
- Bad-Verbau
- Massiv-Holzbett 180 x 200 inkl Nachtkästchen von Team 7
- Einbau-Kleiderschrank, Kommoden und Wandverbau-Kleiderschrank
- Tresor von Wertheim
- Vorzimmersausstattung
- Klimaanlage von LG Electronics (4 Innengeräte)

- Alarmanlage
- elektrischer Sonnenschutz
- Holz/Alufenster der Fa Josko
- Fischgrät-Paket
- hochwertige Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Videogegensprechanlage

In der hauseigenen Tiefgarage steht ein KFZ Parkplatz zur Verfügung.

**Pauschalmiete € 3.750,- brutto inkl. BK & Warmwasser- u. Heizungskonto.**

**KFZ Pauschalmiete € 150 brutto inkl. BK.**

---

Für weitere Fragen steht Ihnen **Herr GEYIK** gerne unter **+43 1 810 10 21 - 12** zur Verfügung.

---

Nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012. EAVG 2012 liegt der erforderliche Energieausweis, ausgestellt am 14.12.2017 ordnungsgemäß vor. Der HWB beträgt 30,08 kWh/m<sup>2</sup>, Klasse B.

Der fGEE beträgt 0,8, Klasse A.

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap