

## Attraktive 2-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in Bestlage von Döbling



**Objektnummer: 4943**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 699 113 30 100  
H +43 699 113 30 100



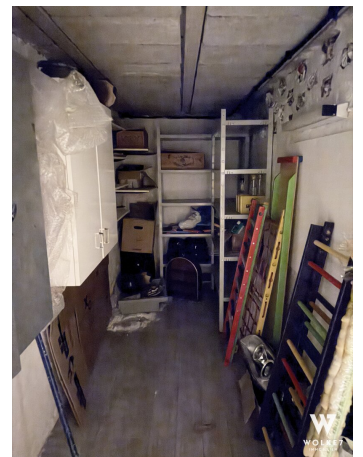


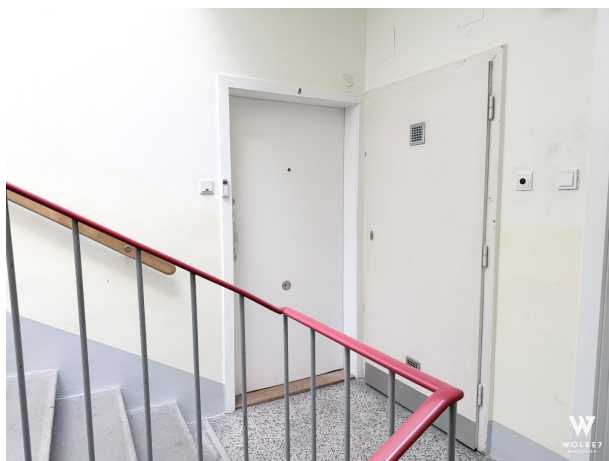
















## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia in der Billrothstraße – ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl und durchdachtem Grundriss auf ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) des Hauses und ist über einen ruhigen Innenhof zugänglich.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die **klare Raumaufteilung** sowie der hervorragende Lichteinfall. Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche**, die mit einer modernen **Einbauküche samt hochwertigen Elektrogeräten** ausgestattet ist und ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Entspannen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **gemütliche Loggia**, die zum Verweilen im Freien einlädt – ideal für den Morgenkaffee oder entspannte Abende.

Das **ruhig gelegene Schlafzimmer** bietet optimale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Das **gepflegte Badezimmer mit WC** überzeugt durch zeitlose Fliesen, eine funktionale Ausstattung sowie hohen Komfort.

Die Wohnräume sind mit **Laminatböden** ausgestattet, Bad und WC mit **stilvollen Fliesen**. **Mehrfachverglaste Fenster** sorgen für hervorragende Wärmedämmung und angenehme Ruhe. Eine **Gegensprechanlage**, eine **Wasserentnahmestelle** sowie eine **Waschmaschine** sind bereits vorhanden und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

### Highlights im Überblick:

- Ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Loggia
- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Gemütliche Loggia als zusätzlicher Freiraum
- Laminatboden in den Wohnräumen, hochwertige Fliesen in Bad & WC
- Mehrfachverglaste Fenster für Ruhe und Energieeffizienz
- Gegensprechanlage, Waschmaschine & Wasserentnahmestelle inklusive

Diese Wohnung vereint **urbanes Lebensgefühl**, **Ruhe** und **funktionalen Komfort** in perfekter Balance. Ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf eine hervorragende Lage, hohe Lebensqualität und eine nachhaltig attraktive Immobilie legen.

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**monatliche Miete: 1.200,-**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos



können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <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 <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap