

**EXPATS WELCOME! COTTAGE-VILLA: Großzügige  
Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern \*\*LIFT &  
KLIMAANLAGE\*\***



**Objektnummer: 912**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.627,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.627,27 €
<b>USt.:</b>	162,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

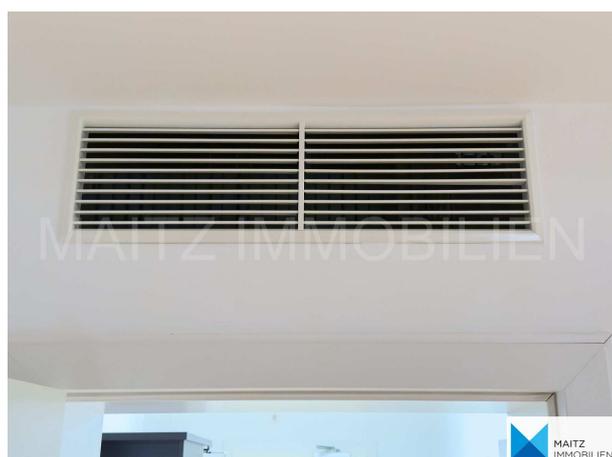
T +43 676 733 61 60







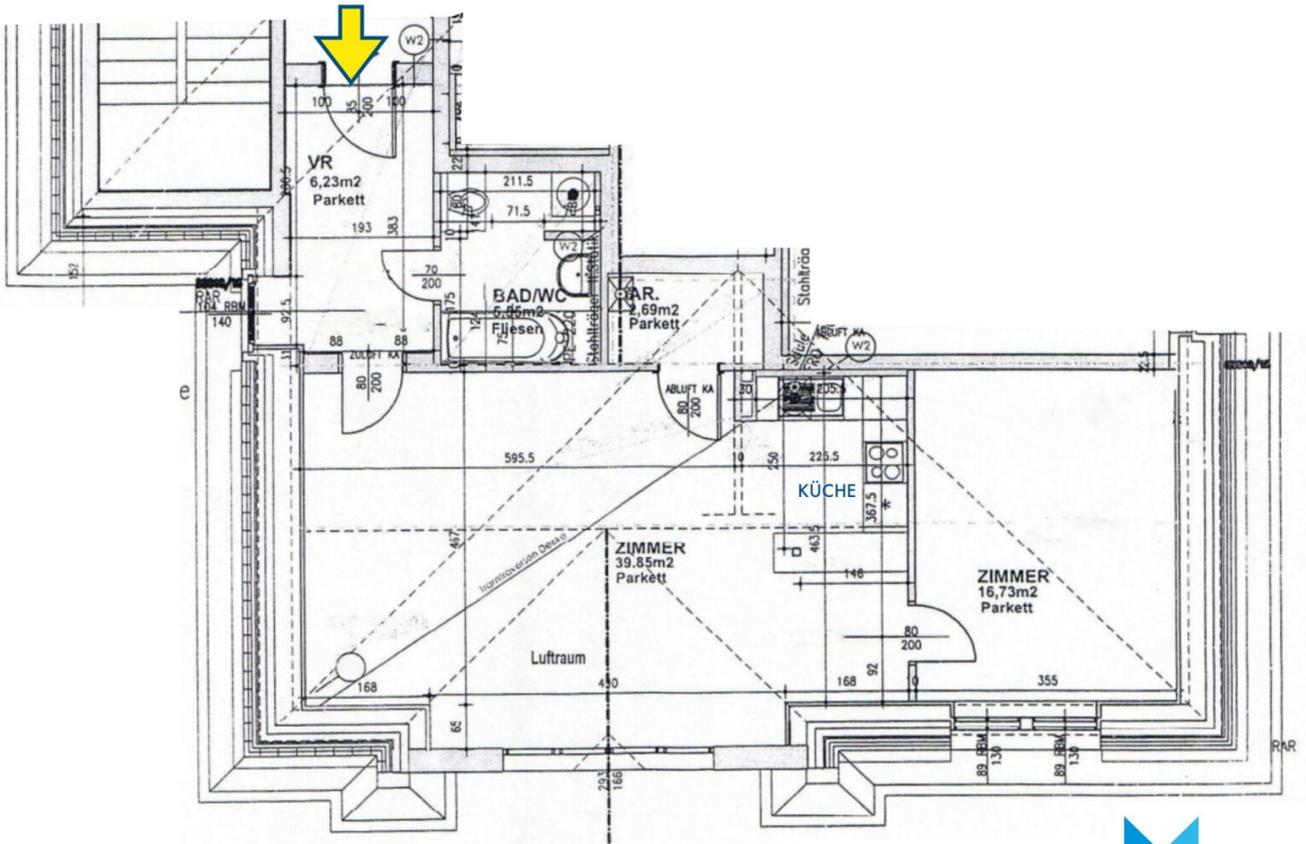




 +43 676 733 61 60

 office@maitz-immobilien.at

[WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT)



# Objektbeschreibung

English Description Below

---

## Dachgeschosswohnung in repräsentativer Cottage-Villa

Wohnfläche: ca. 70m<sup>2</sup>

Die Fotos sind abends entstanden und werden aktualisiert, sobald das Bett und der Kasten im Schlafzimmer entfernt wurden.

Sonstige Möbel verbleiben und können gerne vom Mieter genutzt werden.

Nach Absprache könnte etwa der Tisch im Wohnzimmer entfernt werden, falls gewünscht. Fix Eingebautes muss natürlich verbleiben.

### Grundriss:

- + Vorzimmer mit Garderobe
- + sehr geräumiges Wohnzimmer (39,8m<sup>2</sup>)
- + BULTHAUP-Küche im Wohnzimmer integriert
- + Schlafzimmer (ca. 16,7m<sup>2</sup>)
- + Bad mit Wanne; Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Unterbau; Toilette
- + Abstellraum

**Waschmaschine** und **Trockner** verbleiben im Badezimmer und können selbstverständlich genutzt werden.

Gas-Etagenheizung (Warmwasser/Heizung)

## **Klimaanlage**

**Personenlift** ist vorhanden (barrierefrei)

**Kein Kellerabteil.**

**Fahrradabstellmöglichkeit** eventuell unter einer Kellerstiege möglich.

## **Lage:**

Die Wohnung liegt inmitten einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. In Gehdistanz befinden sich eine renommierte Volksschule sowie zwei AHS.

Die Universität für Bodenkultur (Boku) ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

## **Im Umkreis von nur 10 Gehminuten erreichen Sie weiters die**

- [Döblinger Hauptstraße](#), sowie die Billrothstraße: Gourmet Spar, Billa, DM, Reformkostläden, [Wochenmarkt in der Gatterburgasse](#) (jeden Mittwoch von 9-18h), Cafés, Amtshaus Döbling, diverse Ärzte, Notare, Buch- und Blumenhandlungen uvm.
- Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (Obst & Gemüsestände, Radatz, Bioladen), Bäckerei Ströck (frisches Brot & Milch auch am Sonntag!), Di Salvo (besten Eissalon weit und breit!), regelmäßiger Flohmarkt, diverse Modegeschäfte usw...

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Straßenbahnlinien 37, 38; Autobuslinien 10A, 37A, 38A; Schnellbahn S45; die U-Bahnen U6, U4 sind ebenfalls schnell erreichbar

Öffentlich gelangen Sie mit der Straßenbahn in nur 20 Min in die Wiener City zum Jonas-Reindl am Schottentor, ohne auch nur ein einziges Mal umsteigen zu müssen. In nur 15 Minuten erreichen Sie mit der Straßenbahn oder mittels Bus das benachbarte Grinzing und Sievering, wo Sie gemütliche Abende beim Heurigen verbringen oder Sonnenstunden mit Blick über Wien im Krapfenwaldbad, am Cobenzl oder Kahlenberg genießen können.

**Vertrag & Kosten:**

Miete inkl. BK & 10% USt. (Pauschalmietzins)

Gas & Strom extra

Befristung: 3 Jahre (Verlängerung im beiderseitigen Einvernehmen möglich)

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!****Bitte informieren Sie im Rahmen der Anfrage uns über:**

+ Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt

+ ab wann möchten Sie eine neue Wohnung beziehen? (wir suchen ehestmöglich)

+ ihren Beruf und das Haushaltsnettoeinkommen

**ENGLISH****Attic apartment in prestigious cottage villa**

Living space: approx. 70m<sup>2</sup>

The photos were taken in the evening and will be updated as soon as the bed and wardrobe in the bedroom have been removed.

Other furniture will remain and can be used by the tenant.

The table in the living room could be removed if desired, subject to agreement. Fixed fixtures must of course remain.

**Floor plan:**

+ Entrance hall with coat rack

- + Very spacious living room (39.8m<sup>2</sup>)
- + BULTHAUP kitchen integrated into the living room
- + Bedroom (approx. 16.7m<sup>2</sup>)
- + Bathroom with bathtub; towel radiator, washbasin with vanity unit; toilet
- + Storage room

The **washing machine** and **dryer** will remain in the bathroom and can of course be used.

Gas heating (hot water/heating)

### **Air conditioning**

**Elevator** is available (barrier-free)

No basement storage unit.

Bicycle parking may be possible under a basement staircase.

### **Location:**

The apartment is located in the middle of a traffic-calmed 30 km/h zone. A renowned elementary school and two high schools are within walking distance.

The University of Natural Resources and Life Sciences (Boku) is also within walking distance.

### **Within a 10-minute walk, you can also reach**

Döblinger Hauptstraße and Billrothstraße: Gourmet Spar, Billa, DM, health food stores, weekly market in Gatterburgasse (every Wednesday from 9 a.m. to 6 p.m.), cafés, Döbling municipal office, various doctors, notaries, bookshops, florists, and much more.

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (fruit & vegetable stalls, Radatz, organic food store), Ströck bakery (fresh bread & milk even on Sundays!), Di Salvo (best ice cream parlor far and wide!), regular flea market, various fashion stores, etc.

### **Public transportation:**

Tram lines 37, 38; bus lines 10A, 37A, 38A; rapid transit S45; the U6 and U4 underground lines are also within easy reach.

By public transport, you can reach Jonas-Reindl am Schottentor in Vienna city center in just 20 minutes by tram without having to change lines. In just 15 minutes by tram or bus, you can reach the neighboring districts of Grinzing and Sievering, where you can spend cozy evenings at a wine tavern or enjoy sunny hours with a view over Vienna at the Krapfenwaldbad, Cobenzl, or Kahlenberg.

**Contract & costs:**

Rent incl. BK & 10% VAT (flat-rate rent)

Gas & electricity extra

Fixed term: 3 years (extension possible by mutual agreement)

Deposit: 4 gross monthly rents

**We look forward to your inquiry!**

**Please include the following information in your inquiry:**

+ Number of people in your household

+ When would you like to move into a new apartment? (we are looking for the earliest possible date)

+ Your occupation and net household income

**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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.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.

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!