

## **Ab 01.03 - 18.Stock- 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia!**



**Objektnummer: 91626**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblerhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.075,00 €
Kaltmiete (netto)	827,89 €
Kaltmiete	977,27 €
Betriebskosten:	149,38 €
USt.:	97,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

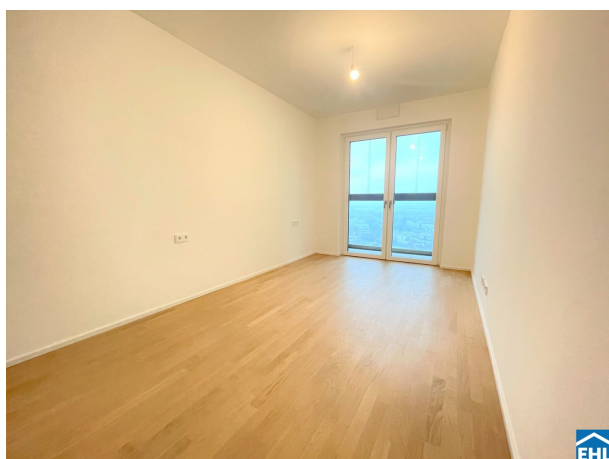


**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH



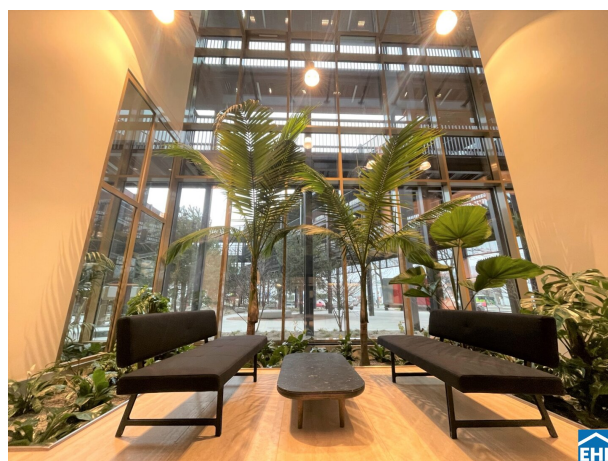
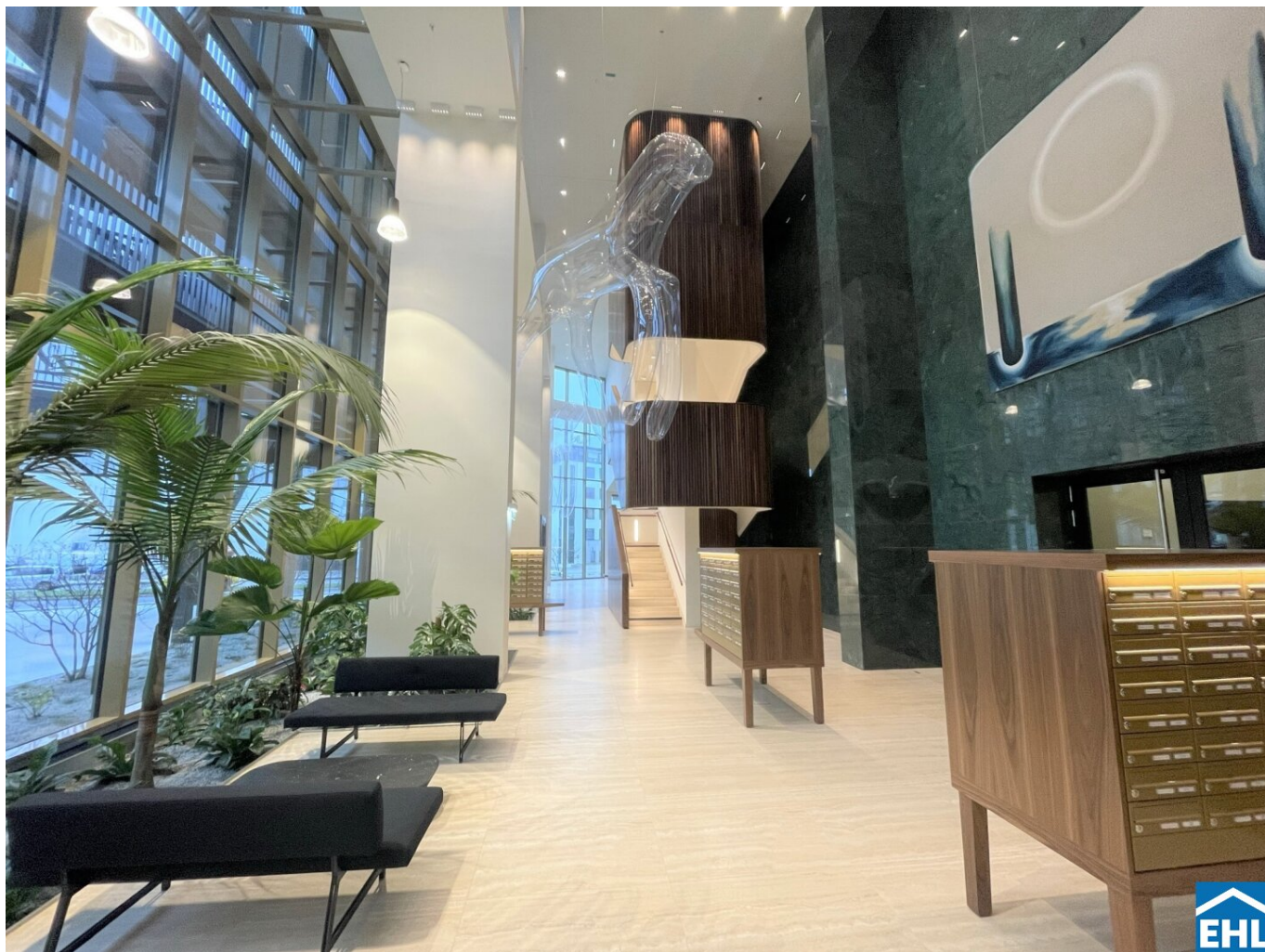
Mitglied des  
immobilienring.at



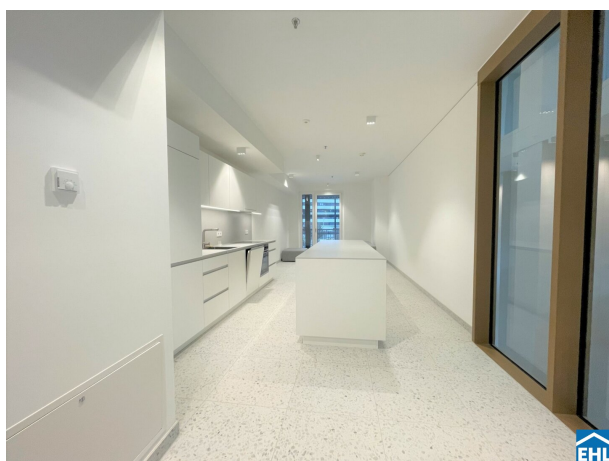


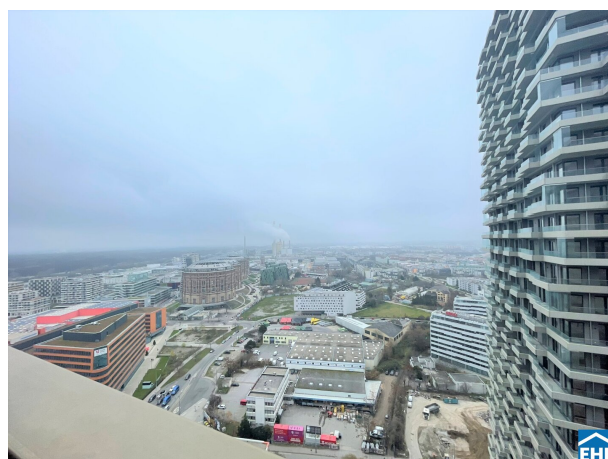








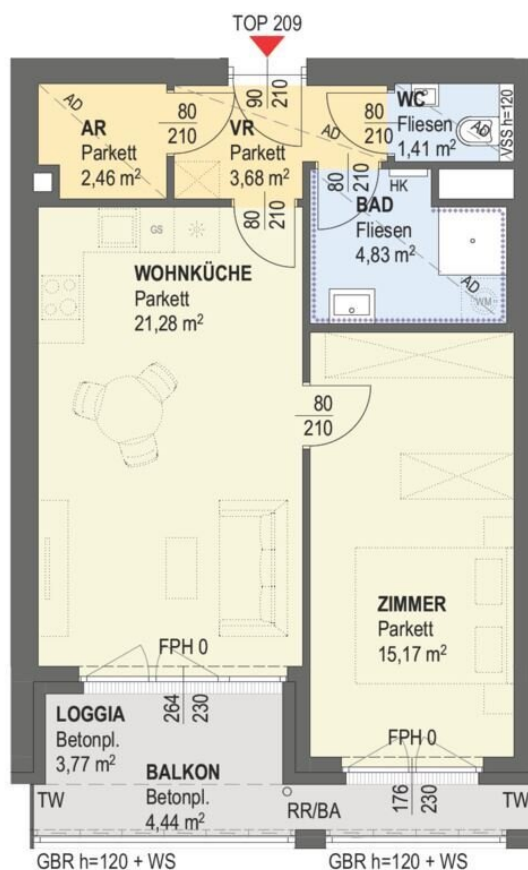




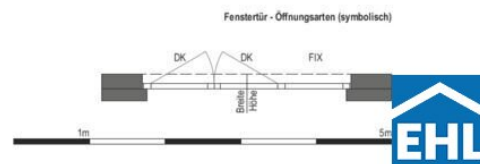








Legende Architektur			
AD	Abgehängte Decke	GS	Geschirrspüler
AR	Abstellraum	HK	Sprossenheizkörper
ASG	Absturzicherung Glas	RR	Regenrohr
BA	Bodenablauf	TW	Trennwand
DK	Diehtüpfel	VR	Vorraum
D	Drehkugel	VSS	Voratzschale
FBH	Fußbodenheizung	WA	Wasserauslass Freibereich
FIX	Fixverglasung	WM	Waschmaschine
FL	Fischlufrachströmelement	WS	Windschutzverglasung
FPH	Fertigarapeithöhe	WS	Wandverfliesung im Bad
GBR	Glasbrüstung	****	(Höhe lt. Bau u. Ausstattungsbeschr.)



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung liegt in optimaler Lage mit allen Alltagswege die man braucht. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote befinden sich direkt vor der Haustür. Der grüne Prater, der Donaukanal und zahlreiche Radwege bieten höchste Lebensqualität für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten. Zu Fuß ist man nur wenige Minuten von der U3 Gasometer entfernt, wodurch ein schneller Weg in die Stadt, in das Herzen Wiens ermöglicht wird-ideal für alle, die urban und dennoch entspannt wohnen möchten

Die Wohnung teilt sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang auf den Balkon, ein getrennt begehbares, helles Schlafzimmer mit ebenfalls der Möglichkeit auf den Balkon zu kommen, ein Bad mit einer Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Abstellraum, vom Vorraum aus erreichbar. Zum verweilen an der frischen Luft lädt der Balkon bzw. Loggia bestens ein.

Es handelt sich um Musterfotos!

### Ausstattung

- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Abstellraum
- Balkon mit Loggia
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Bad mit Wanne

Ein Kellerabteil, sowie ein Lift steht ebenfalls in dem Gebäude zu Verfügung.

### Öffentliche Anbindung





- U3 Gasometer
- Autobahn ( A23, A4)

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

**Nebenkosten:** 3BMM, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.