

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



**Objektnummer: 91626**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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**

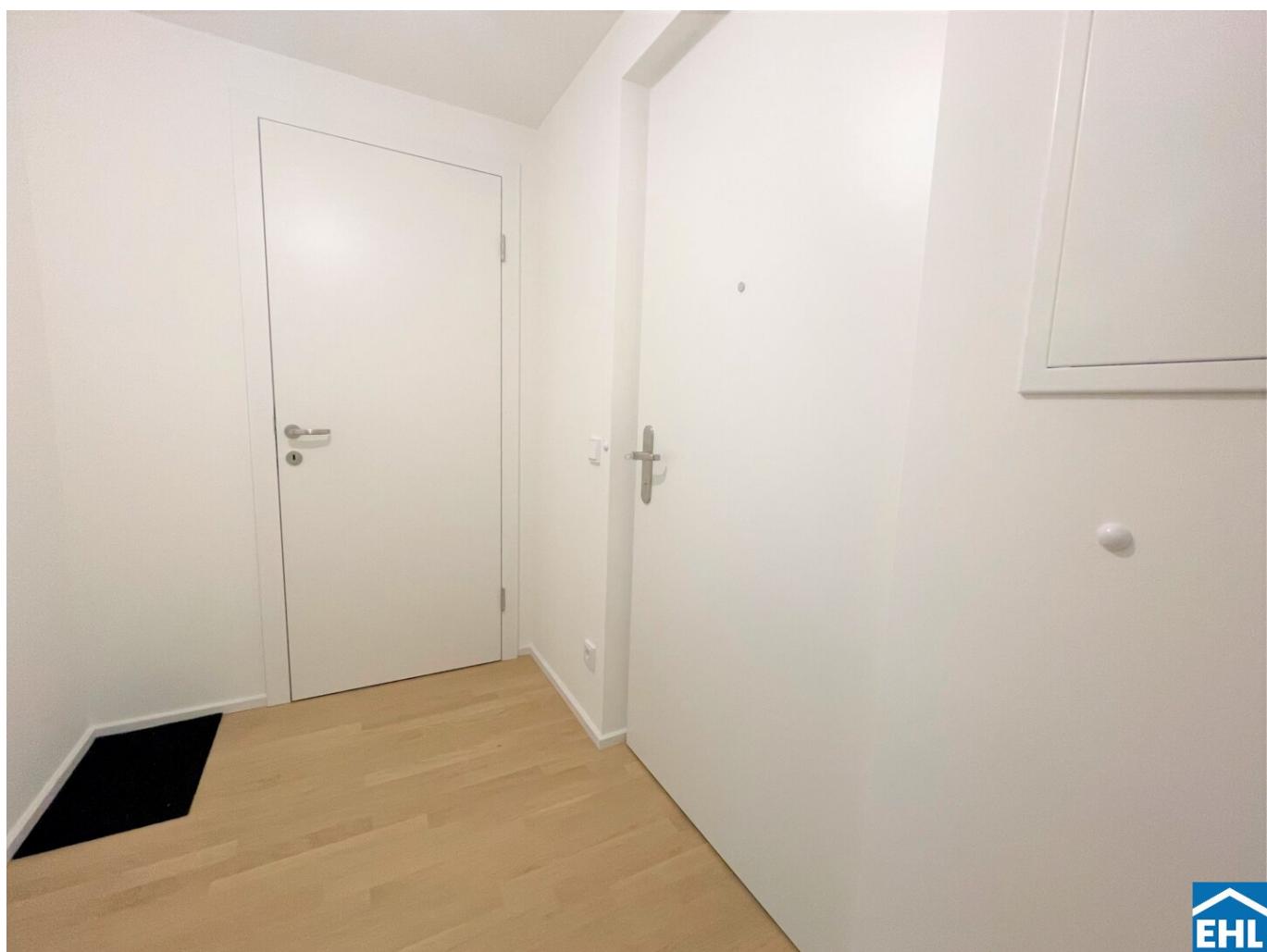
EHL Wohnen GmbH

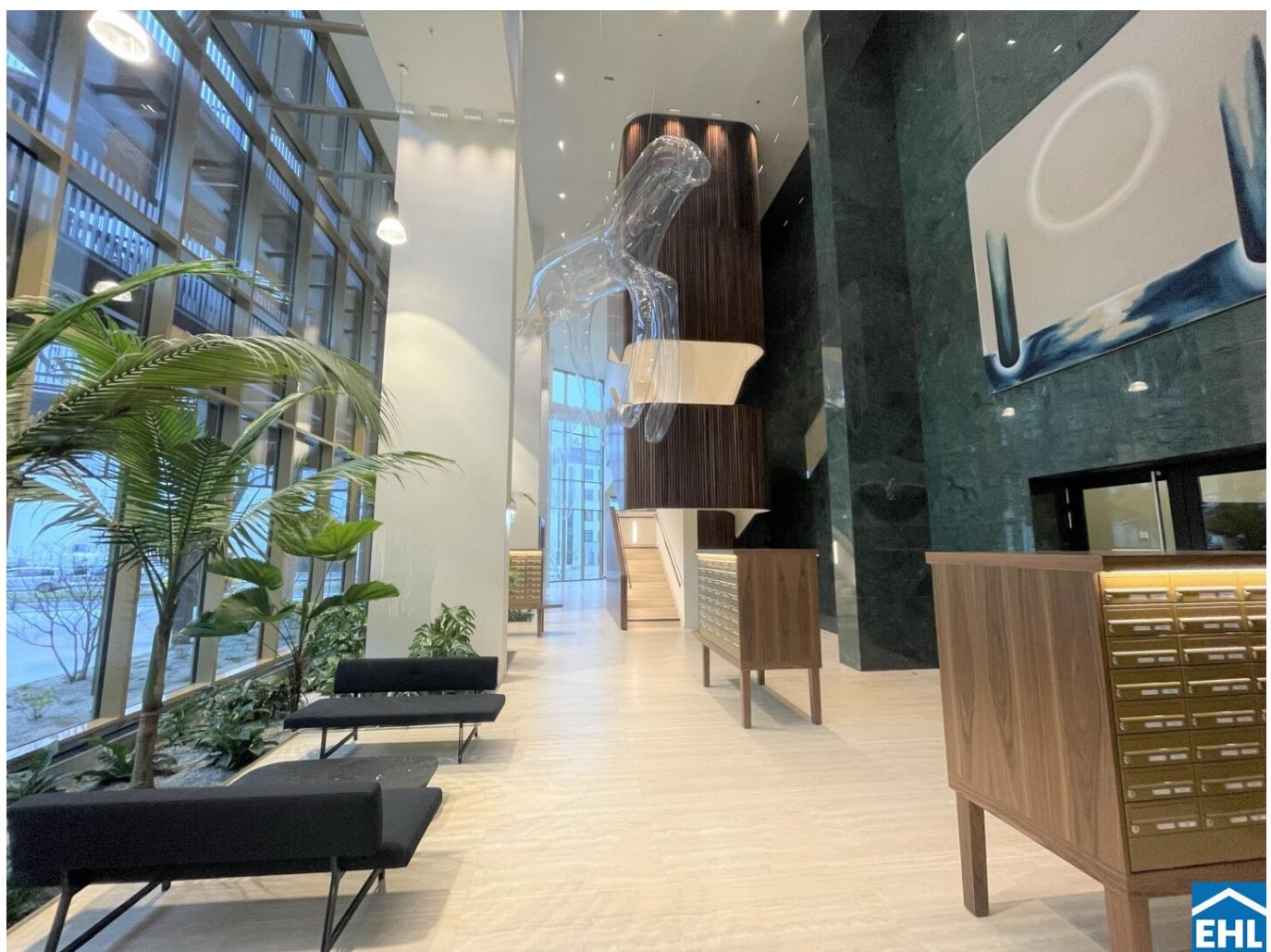


Mitglied des  
immobilienring.at

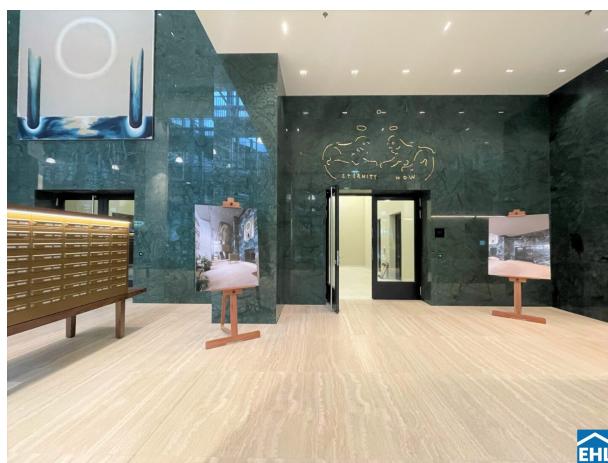
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



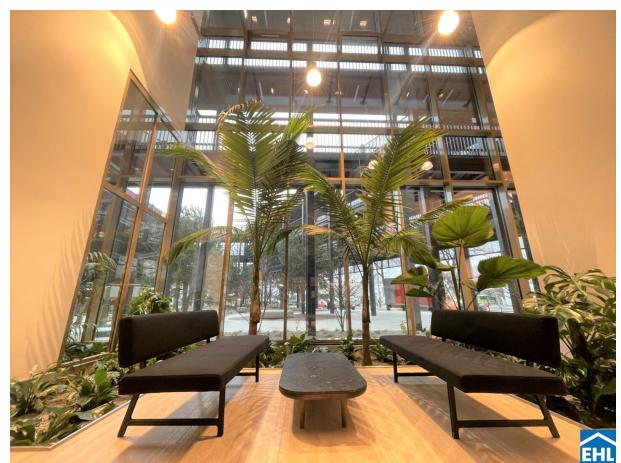




EHL



EHL

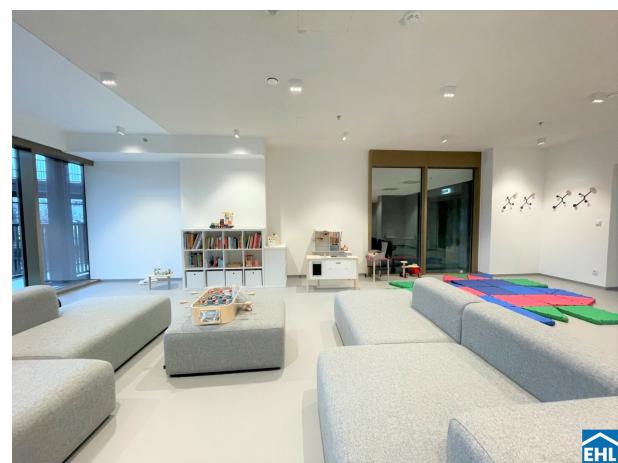
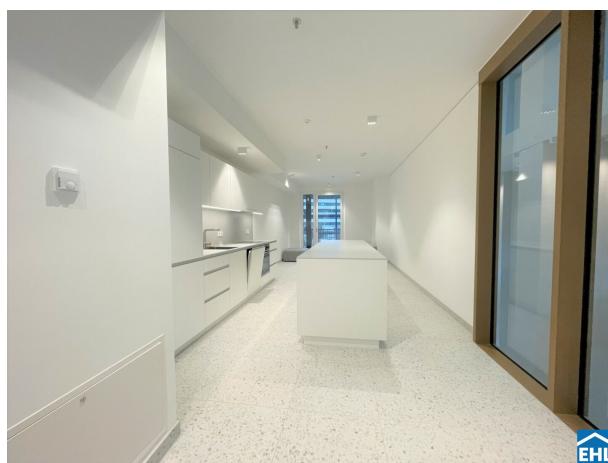
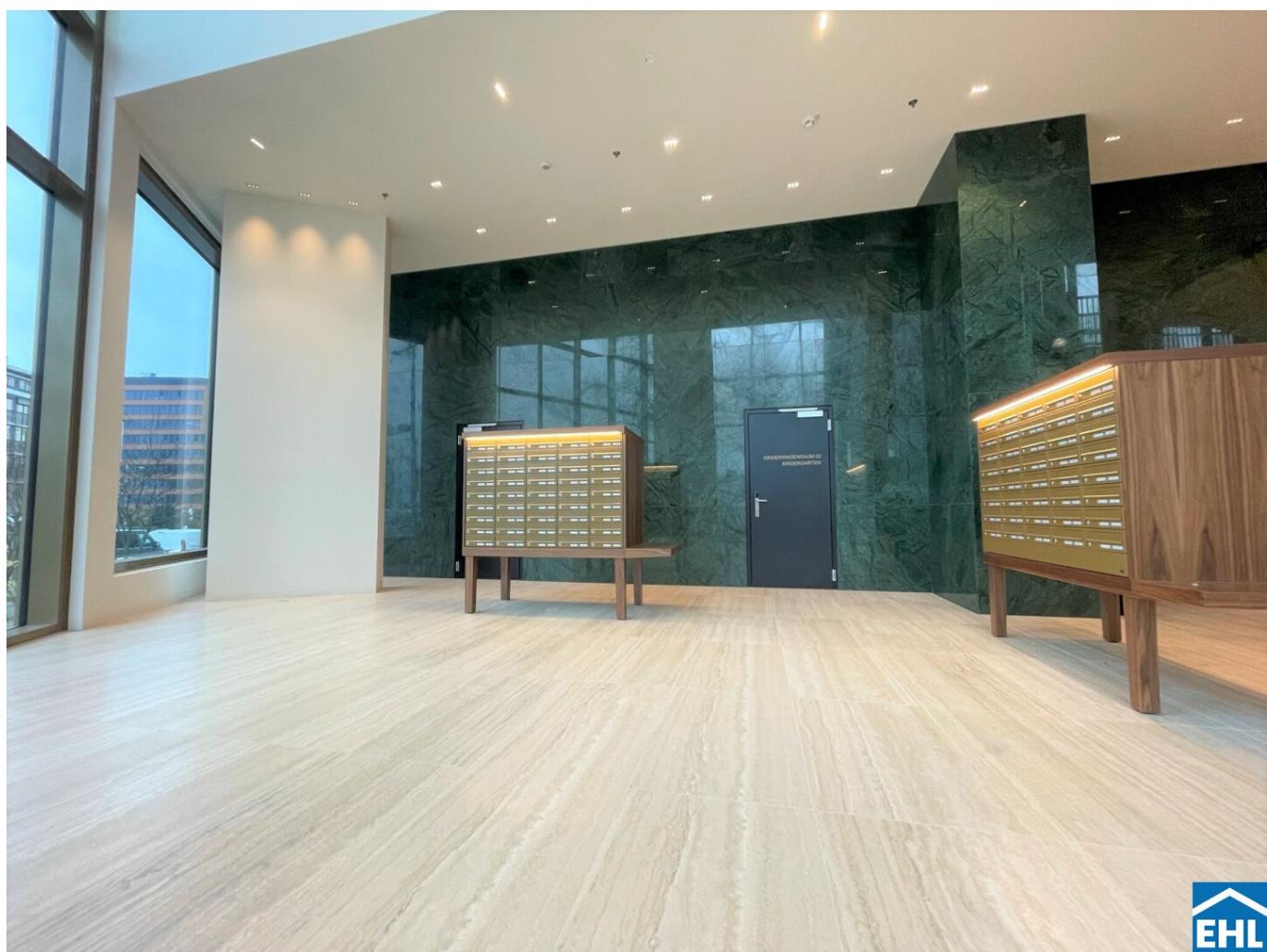


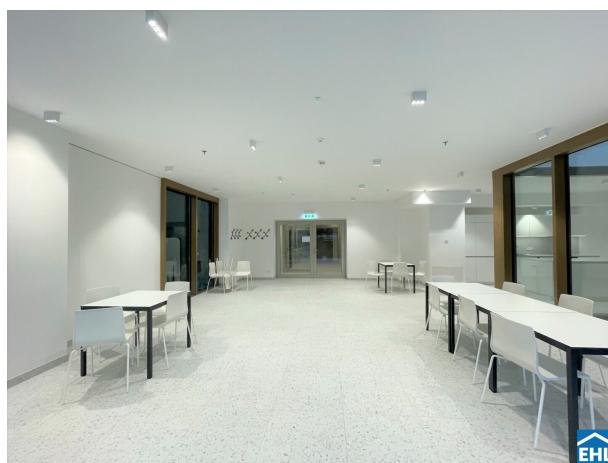
EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

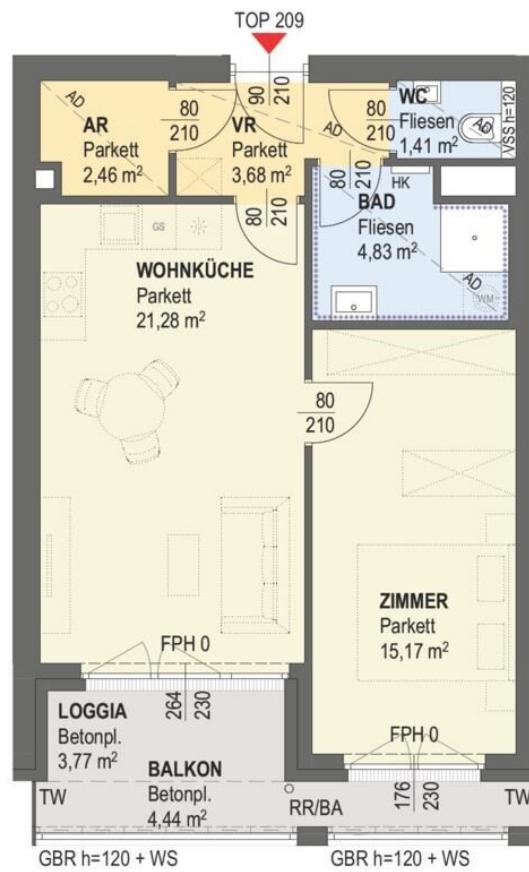




Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



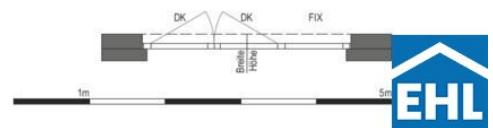


Legende Architektur

AD Abgehängte Decke  
 AR Abstellraum  
 ASG Absturzsicherung Glas  
 BA Bodenbeläuf  
 DK Drehflügel  
 D Drehflügel  
 FBH Fußbodenheizung  
 FIX Fixverglasung  
 FL Frischluftnachströmelement  
 FPH Fertigarbeitsplatte  
 GBR Gleistriftung

GS Geschirrspüler  
 HK Sprossenheizkörper  
 RR Regenrühr  
 TW Trennwand  
 V Vorwand  
 VSS Vorsatzschale  
 WA Waschenspül. Freibereich  
 WM Waschmaschine  
 WS Windschutzverglasung  
 \*\*\*\* Wandverkleidung im Bad  
 (Höhe lt. Bau- u. Ausstattungsbeschr.)

Fenstertür - Öffnungsarten (symbolisch)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN