

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



Objektnummer: 1155/2819

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

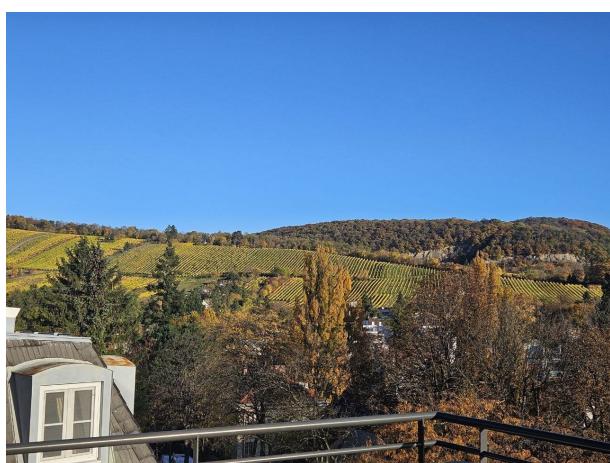
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Nutzfläche:	179,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: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

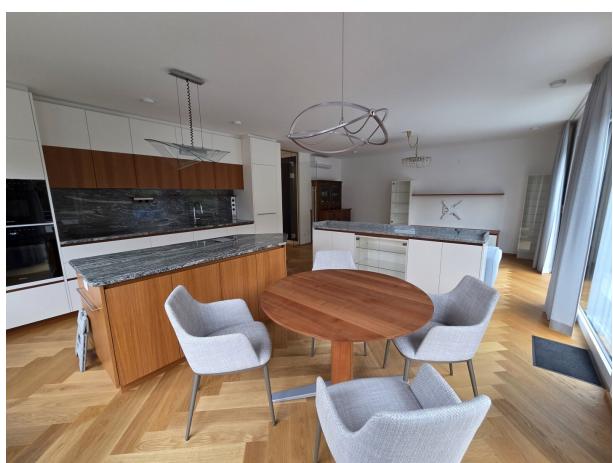
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien











green19 GmbH
ZUCKERKANDLGASSE 59

1190, WIEN



2.DACHGESCHOSS

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

WOHNFLÄCHE GESAMT 128,35m²

TERRASSE | 19,02m²
TERRASSE | 32,15m²

FREIFLÄCHE GESAMT 51,17m²



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 m² 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 m² große Terrassen), eine großzügige Wohnküche mit eigener 19 m² großer Terrasse, Badezimmer, Abstellraum, Vorräum und WC.

Außerdem wird ein 15 m² 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/m², 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