

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, 124 m<sup>2</sup>, Lift,  
Gartenruhelage & Garage – 1190 Wien (Döbling)**



**Objektnummer: 672**

**Eine Immobilie von Dax- Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1972                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 124,91 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 134,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,15                            |
| Gesamtmiete                   | 2.772,14 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 2.083,33 €                        |
| Kaltmiete                     | 2.512,55 €                        |
| Betriebskosten:               | 429,22 €                          |
| USt.:                         | 259,59 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

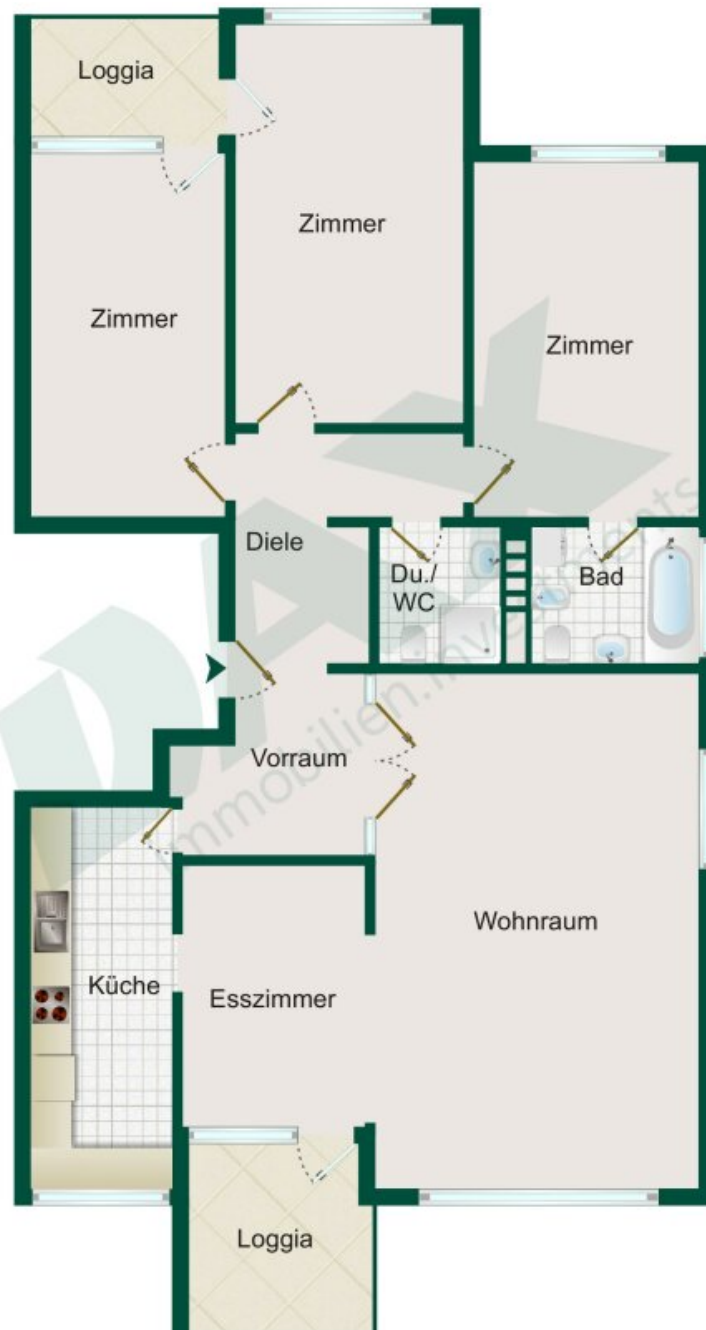


**Mag. Nadia Dax**

Dax- Immo e.U.  
Billrothstrasse 50/8







## Objektbeschreibung

Ruhig gelegen in einer Quergasse zur **Grinzinger Allee** (nahe Sieveringer Straße) – diese großzügige, helle **4-Zimmer-Wohnung** im **1. Stock (Lift)** bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl dank **ca. 2,90 m Raumhöhe**.

### Highlights:

- ca. 124 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, zentral begehbar
- Wohn-/Esszimmer in L-Form mit Ausgang auf die Loggia
- Komplett eingerichtete Küche ensuite
- Schlafzimmer zum Garten (Ruhelage)
- 2 moderne Badezimmer (u. a. eines ensuite)
- Parkettböden, teilweise Einbauschränke, Jalousien
- Gastherme
- Kellerabteil
- Garagenplatz reserviert
- Alarmanlage (Extra-Plus)

### Raumaufteilung:

Vorraum – Wohn/Essbereich + Küche – 3 Zimmer (davon 1 mit eigener Loggia ca. 7 m<sup>2</sup>, 1 mit Bad ensuite) – 2 Bäder – Loggia – Keller

Für Fragen und/oder Besichtigungen steht Ihnen **Frau Mag. Nadia Dax (Dax Immo e.U.)** unter **0664 833 6172** oder **office@dax-immo.at** gerne zur Verfügung.

Besichtigungen können wir nach Vereinbarung auch Abends, Samstags & Sonntags vornehmen!

Nicht genau das was Sie suchen? Auf unsere Homepage finden Sie weitere interessante

Objekte: [www.dax-immo.at](http://www.dax-immo.at)

## **Hinweis:**

**Die Untervermietung der Wohnung** - im speziellen die gewerbliche Untervermietung wie zB Airbnb - **ist ausdrücklich untersagt !**

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben auf Informationen des Abgebers oder von ihm beauftragten Dritten beruhen. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht zwischen Dax-Immo e.U. und dem Auftraggeber kein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis.

Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns im voraus für die **Angabe Ihrer Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefonnummer und e-Mailadresse).

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **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