

Traumhafte Dachgeschoßwohnung in Top Lage in Döbling



Objektnummer: 2293

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 92,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Gesamtmiete	1.948,22 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.771,11 €
Betriebskosten:	271,11 €
USt.:	177,11 €
Provisionsangabe:	

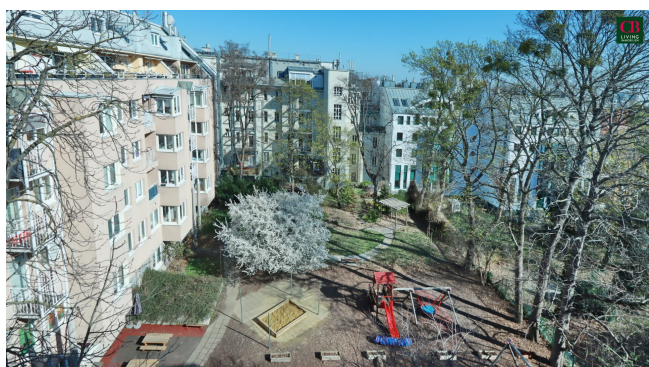
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

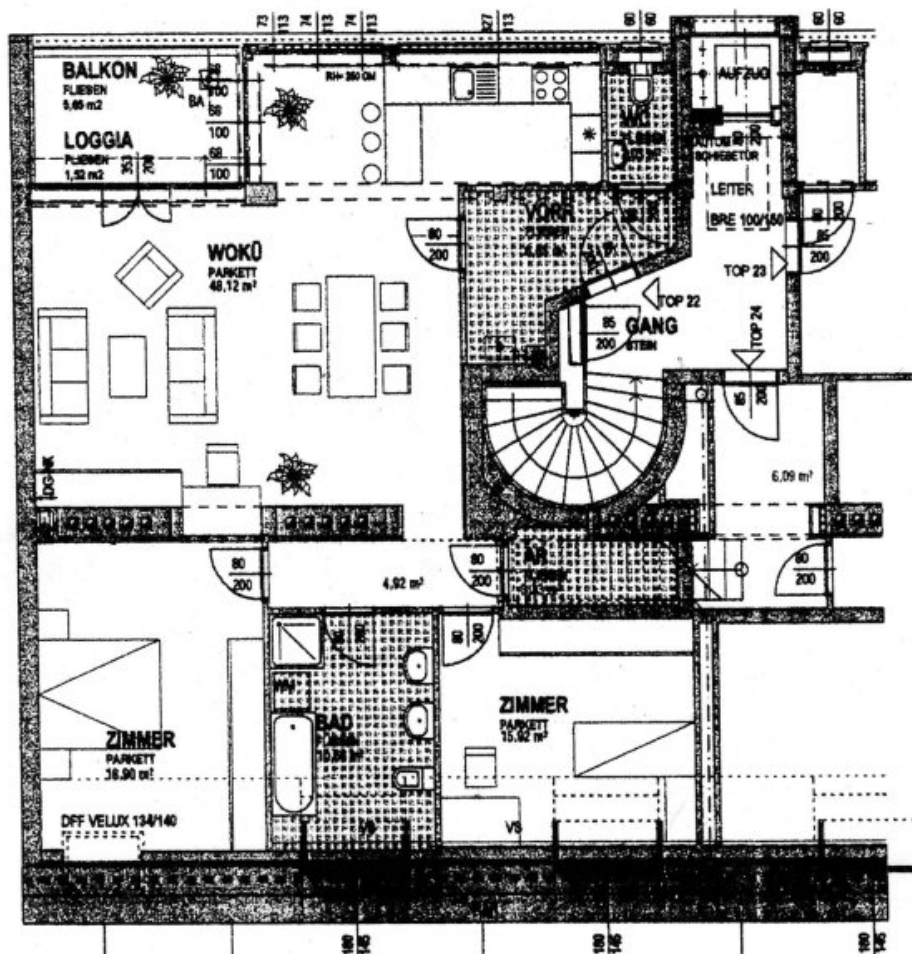


Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1







TOP 22

NFL. 110,53 M2
LOGG. 1,52 M2
WNFL. 112,05M2
BALKON 5,65 M2

**GUNESCHGASSE 3
1190 WIEN**

Dieser Plan ist zum Bestehen von Eideschwüre angefertigt
da in Plan angegebenen Mäße davon nur zur Bestätigung
Unveränderliche Planmaße angegeben sind!

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Döblinger Hauptstraße und garantiert neben ihrer ausgezeichneten Infrastruktur ein wunderbares Ambiente mit einer schönen Terrasse zum Innenhof gerichtet.

Die Terrasse liegt nie in der prallen Sonne und bietet Freiraum und Erholung.

Das besonders großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Highlight dieser schönen 3-Zimmerwohnung.

Eine moderne, top ausgestattete Küche mit zusätzlichem Weinkühler und einem amerikanischen Kühlschrank mit Eiswürfelmaschine ist mit Hilfe einer Glasschiebetür vom Wohnzimmer her abtrennbar.

Zahlreiche, hochwertige Einbauten bieten ungewöhnlich viel Stauraum.

Ein Garagenparkplatz kann um knappe € 150.- incl Bk und Ust zusätzlich angemietet werden.

Ab 1. Jänner 2027 fällt die Umsatzsteuer weg und die monatliche Gesamtbelastung reduziert sich um € 150.-!

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Küche zum Wohnzimmer hin geöffnet
- Schlafzimmer mit hochwertigem Einbaukasten
- Kinderzimmer mit hochwertigem Einbaukasten
- Garderobe mit hochwertigen Kästen
- großes Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster

- WC extra
- Abstellraum

Auch ein Kellerabteil gehört zu dieser schönen Wohnung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap