

**SÜD-WEST TERRASSE I NEUBAUHAUS I NEUWERTIGE  
KÜCHE I Dachgeschosswohnung I Sieveringer Str.**



Ausblick

**Objektnummer: 7311/677**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

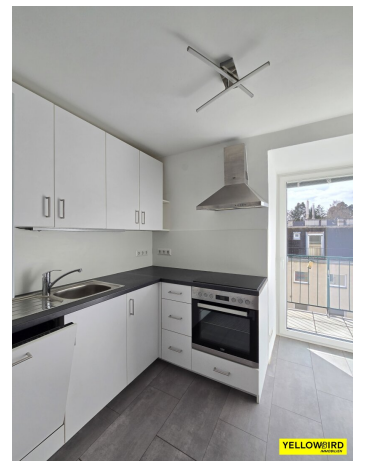
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien,Döbling                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 1,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,81                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 999,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 770,17 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 908,18 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 138,01 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 90,82 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

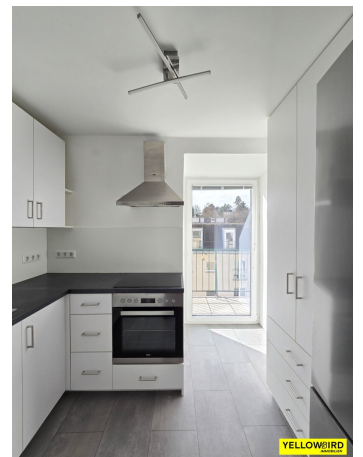
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**

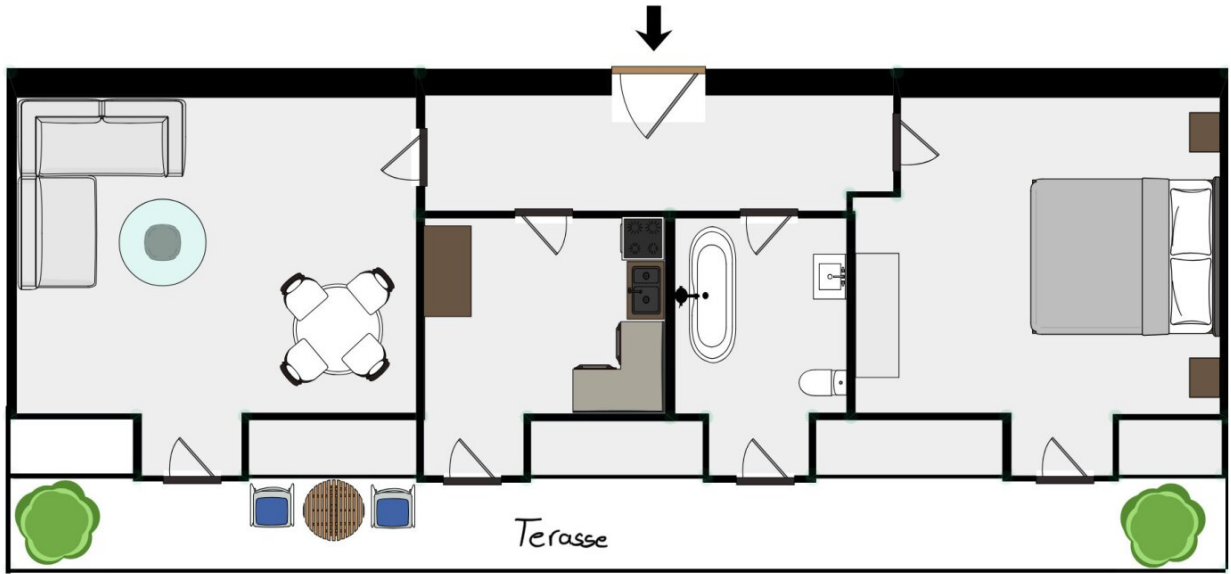












**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung in Neubauhaus mit südwestlich gerichteter Terasse, von allen Räumen begehbar, streckt sich über gesamte Länge der Wohnung und bietet Ausblicke auf die Weinberge des 19. Bezirks. Das Haus wurde 2015 thermisch saniert und befindet in zweiter Linie zur Straße, was es zur absoluten Ruhelage macht.

### HIGHLIGHTS

- Komplettküche
- Orientierung: Südwestlich
- Heizung: Gasofen
- Öffentliche Anbindung: Bus (39A)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt
- Ausrichtung Balkon: Südwestlich
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: Dachgeschoss (4.Stock)
- BAUJAHR: 1969
- BEZIEHBAR: Ab Sofort
- WOHNFLÄCHE: 50qm
- BALKON: 13qm
- ZIMMER: 2
- MÖBLIERT: Bad und Küche
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja, im Bad

KEIN LIFT

- BADEZIMMER: 1
- RAUMHÖHE: 2,40m
- HEIZUNG: Gasofen
- KELLERABTEIL: vorhanden (ca. 1,5qm)
- KÜCHE: Vollaustattet
- VERKEHRSANBINDUNG: Bus (39A)
- HWB: 77,4 kWh/m<sup>2</sup>a
- KLASSE: C

KOSTEN:

- BRUTTO MIETE 1.100.-

- BETRIEBSKOSTEN ZZgl UST.: 151,81 €

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach

Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr

gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches

Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap