

**Stilvolle, vollsanierte 30 m² Studienwohnung mit
Top-Ausstattung in 1190 Wien**



Titelbild

Objektnummer: 1799/94

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	760,00 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

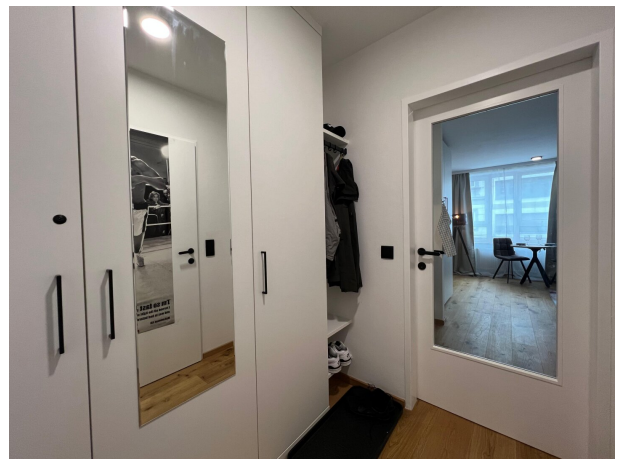
Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj













Objektbeschreibung

Stilvolle, vollsanierte 30 m² Studienwohnung mit Top-Ausstattung in 1190 Wien (Döbling)

In begehrter Lage des 19. Bezirks gelangt diese hochwertig sanierte und vollständig möblierte 30 m² Studienwohnung in der Billrothstraße 37, Top 2, zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau (Baujahr 2000) mit Lift und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung sowie exklusive Tischlerausstattung.

Wohnkonzept & Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und bietet ein funktionales sowie stilvolles Wohnambiente:

- Edler Eichenparkett (Wildecke), neu aufgearbeitet und lackiert
- Maßgefertigte Tischlermöbel (Fa. Schulmeister):
Küche, Garderobe, Bett mit Stauraum, Wohnverbau, Arbeitsbereich, Fensterbretter
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten (Backofen, Induktionskochfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler)
- Neues Badezimmer mit WC, Waschbecken, hochwertigen Armaturen sowie Waschmaschine
- Optisch getrennter Schlafbereich (abdunkelbar)
- Separater Arbeitsbereich – ideal für Homeoffice oder Studium
- Großzügiger Stauraum durch intelligente Einbauten
- Neue Fensterbretter & frisch lackierte Heizkörper
- Fernseher, WLAN, sowie vollständige Ausstattung inkl. Geschirr, Bettwäsche, etc.

Haus & Allgemeinflächen

- Gepflegtes Haus mit Personenaufzug
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit schönem Ausblick

- Fahrradraum vorhanden
- Kellerabteil inkludiert

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – Döbling:

- Straßenbahnlinie 38 direkt vor der Haustüre – Schottentor in ca. 15 Minuten erreichbar
- Nähe Türkenschanzpark und Wiener Weingärten
- Einkaufsmöglichkeiten (Billa, dm) sowie Restaurants fußläufig erreichbar
- Ruhige, dennoch sehr gut angebundene Lage

Mietkonditionen

- Monatliche Gesamtmiete inkl. USt. und BK (warm): € 950,-
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Optional:

- Stapelparkplatz: € 120,-/Monat (inkl. USt & Betriebskosten)

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 30 m²
- Zimmer: 1
- Badezimmer/WC: 1
- Keller: ca. 6 m²
- Heizung: Fernwärme (Etagenheizung)

- Zustand: komplett saniert, schlüsselfertig
- Ausrichtung: Osten
- Energiekennzahlen: HWB 52,4 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 1,32 (Klasse C)

Fazit

Diese Wohnung eignet sich ideal für Studierende, Berufspendler, Projektarbeiter oder digitale Nomaden, die eine hochwertig ausgestattete, sofort bezugsfertige Wohnung in Top-Lage suchen. Einziehen und wohlfühlen – alles ist bereits vorhanden.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **nicht als Doppelmakler agieren**.

Das **Bestellerprinzip** kommt zur Anwendung – das bedeutet, dass **keine Maklerprovision für Mieter:innen** anfällt (ausgenommen Suchaufträge).

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.