

Sonne im Herzen und auf der Haut Süd-Loggia + West-Balkon WG-geeignet



Zimmer mit Loggia

Objektnummer: 4820

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	77,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	1.302,48 €
Kaltmiete (netto)	1.120,00 €
Kaltmiete	1.302,48 €
Betriebskosten:	182,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a



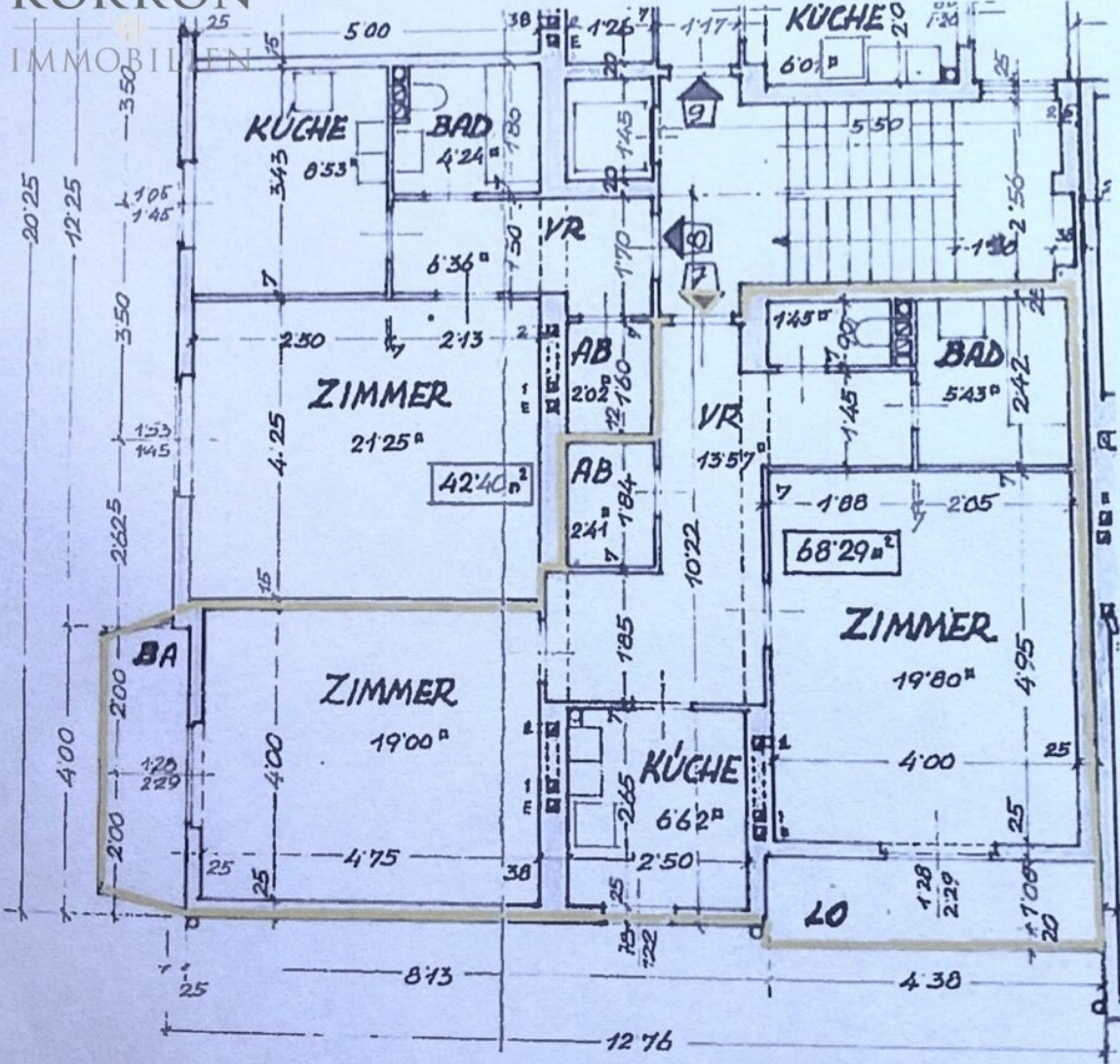






KOKRON

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Helle Wohnung mit Balkon und Loggia - WG Eignung.

Besichtigungen mit vorheriger Terminvereinbarung am 21. Mai ab 18:00 Uhr.

Zur Vermietung gelangt diese **2022 generalsanierte Neubauwohnung** in **Oberdöbling**. Sie befindet sich im zweiten Liftstock und verfügt über **2 Freiflächen**. Eine **sonnige Loggia nach Süden** ausgerichtet und ein **West-Balkon**. Die vom Vorzimmer aus **getrennt begehbaren Zimmer** (jedes mit eigener Freifläche) können als Wohn- und Schlafzimmer eingerichtet werden, eine 2-er-WG ist jedoch auch möglich. Küche, Bad und WC sind ebenfalls getrennt und vom Vorzimmer aus zu begehen.

Die gesamte **Wohnhausanlage wurde 2021/22 komplett saniert**. Neu sind unter anderem die Fassade mit Wärmeschutz, die Eingangstüren, die Balkongeländer und die Fenster. Die **Wohnung** selber wurde **komplett entkernt**, Türstöcke und Türen erneuert, eine Küche mit **modernsten Elektrogeräten** installiert, Badezimmer und WC mit **edlen Materialien** ausgestattet und ein **gediegener Holzboden** verlegt. Ab 1.7.2026 steht Sie für neue Bewohner bereit. Der Mietpreis versteht sich als **Bruttomiete** inkl. allgemeiner Betriebskosten. **Gas- und Stromkosten** sowie eine **Haushaltsversicherung** müssen vom Mieter mit **eigenen Verträgen** getragen werden.

Der **begrünte Innenhof** ist für alle Bewohner nutzbar. Ein trockenes **Kellerabteil**, **Fahrradabstellraum** und **Waschküche** runden das Angebot ab.

Die Highlights

- 1 Balkon, 1 Loggia
- Vom zentralen Vorraum getrennt begehbare, gleich große Zimmer - WG Eignung!
- Abstellraum
- moderne Sanitäreinrichtungen
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten und Fenster in den Hof

- Trockenes Kellerabteil
- Komplette sanierte Wohnhausanlage
- Apotheke, Billa plus, Lokale fußläufig erreichbar
- Mehrere Universitäten & Krankenhäuser in unmittelbarer Umgebung

Was ist sonst noch wichtig

- Die Vermieterin verlangt von Bewerbern eine **Selbstauskunft** sowie die Vorlage der **letzten 3 Gehaltszettel** bzw. einen adäquaten Einkommensnachweis.
- **Mindest-Netto-Einkommen: 2.500,00 Euro, oder Beibringung eines Bürgen.**
- **3 Bruttomonatsmieten Kaution** werden zusammen mit der 1. Miete fällig, somit **gesamt €5.208,00**
- Bei nicht-**EU-Staatsbürgern** werden **6 Bruttomonatsmieten** verlangt.
- Eine **Haushaltsversicherung** in zwingend abzuschließen.
- Die Vermieterin bevorzugt Mieter:innen **ohne Haustiere**

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung

übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap