

**SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE,
PARKPLATZ UND EINEM TRAUMHAFTEN AUSBLICK /
NÄHE WERTHEIMSTEINPARK**



Wohnzimmer/Balkon (W)

Objektnummer: 120942

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

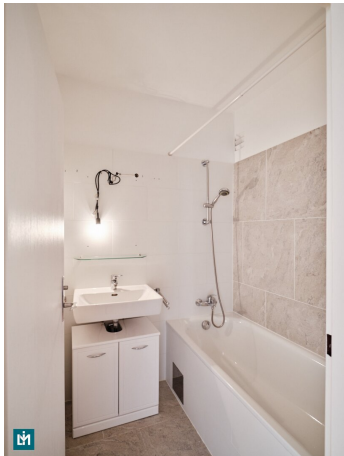
Adresse	Hofzeile
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	920,57 €
Kaltmiete	1.089,99 €
Betriebskosten:	139,16 €
USt.:	109,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

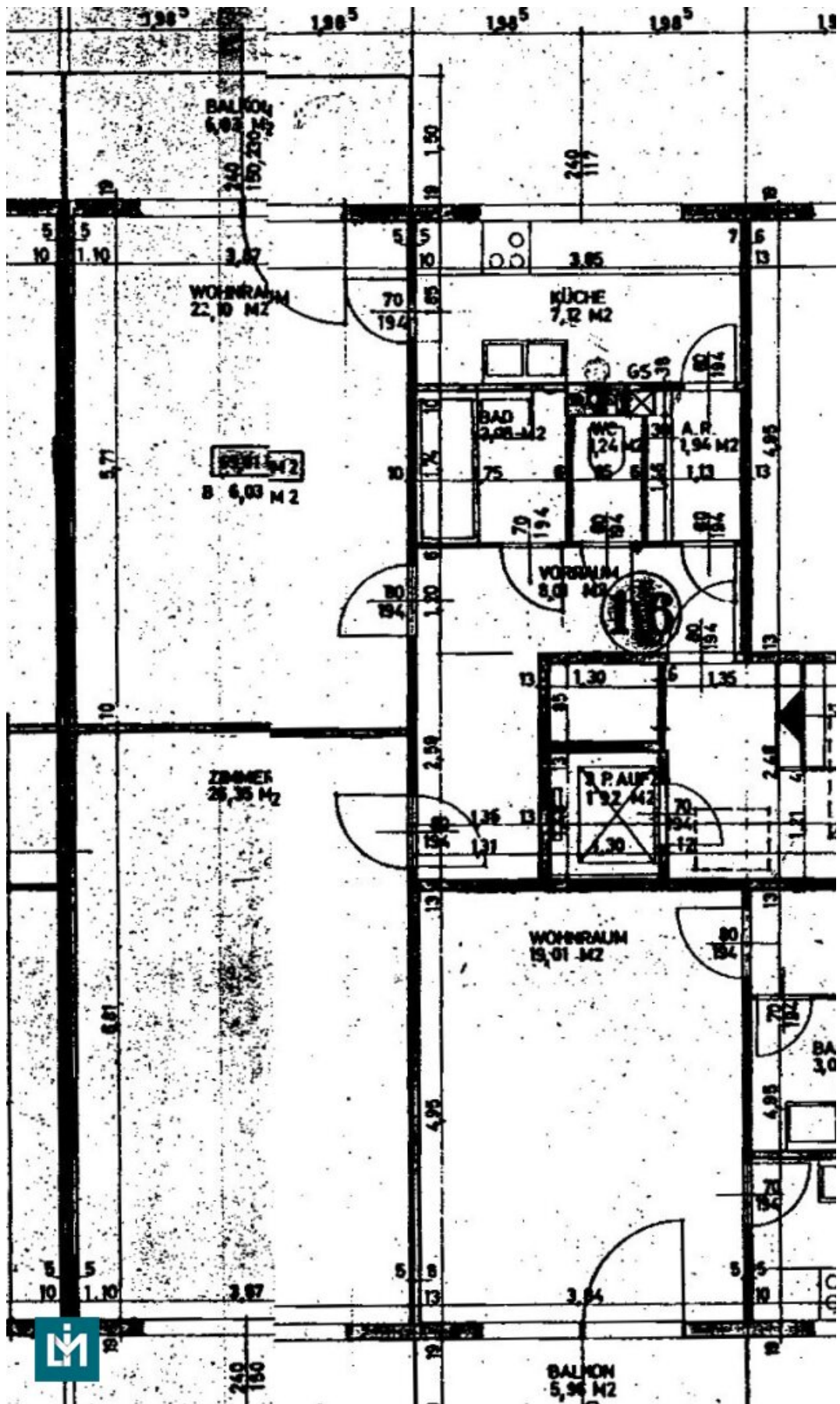












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 70m² große 2-Zimmer Wohnung**, mit **Freifläche (ca. 6m²)** und **Stellplatz**, in guter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Das Objekt befindet sich im **5. Liftstock**, in **absoluter Ruhelage** und ist **westlich** als auch **östlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 2-Zimmer-Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Balkonzugang (ca.22m²)
- Schlafzimmer (ca.26m²)
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster und Waschmaschine

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca. 4m²** sind ebenso vorhanden. Die Raumhöhe beträgt **2,56m**.

Leben im schönen Oberdöbling: Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **S45**, Station Oberdöbling (**Hütteldorf-Handelskai**), **39A**, Station Oberdöbling (**Heiligenstadt-Sievering**), **10A**, Station Silbergasse (**Niederhofstraße-Heiligenstadt**), **38**, Station Silbergasse (**Grinzing-Schottentor**), **35A**, Station Gatterburggasse (**Spittelau-Salmansdorf**), **37**, Station Barawitzkagasse (**Schottentor-Hohe Warte**).

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG. DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT UND SOMIT OHNE BETT VERMIETET.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap