

Charmante 2-ZIMMER-WOHNUNG mit LOGGIA - S-Bahn Nähe



Objektnummer: 960/75026
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,63 m ²
Nutzfläche:	62,82 m ²
Gesamtfläche:	62,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	1.277,50 €
Kaltmiete (netto)	879,87 €
Kaltmiete	1.098,28 €
Betriebskosten:	126,11 €
Heizkosten:	66,69 €
USt.:	112,53 €

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

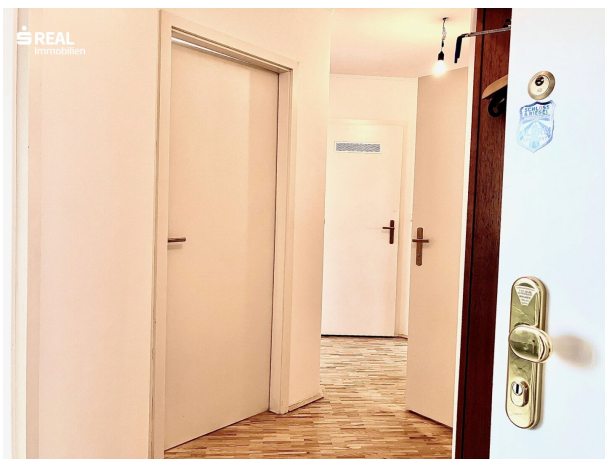
T +43 (0)5 0100 - 26235

H +43 664 8172911

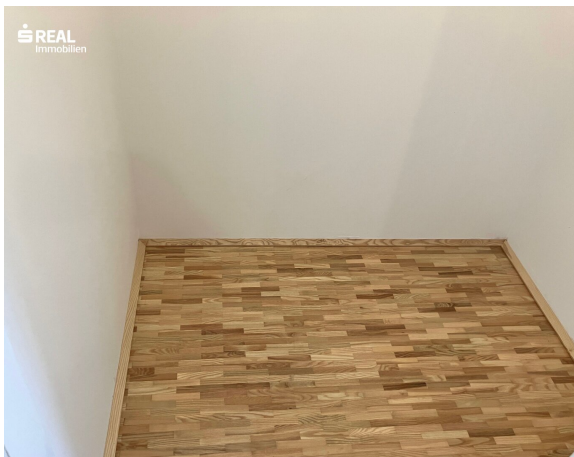
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

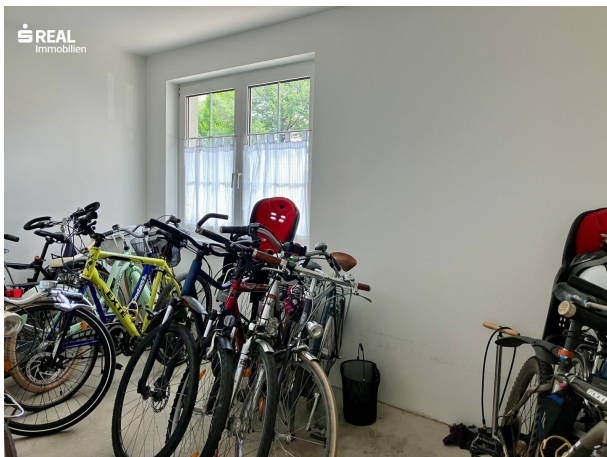


termin zur

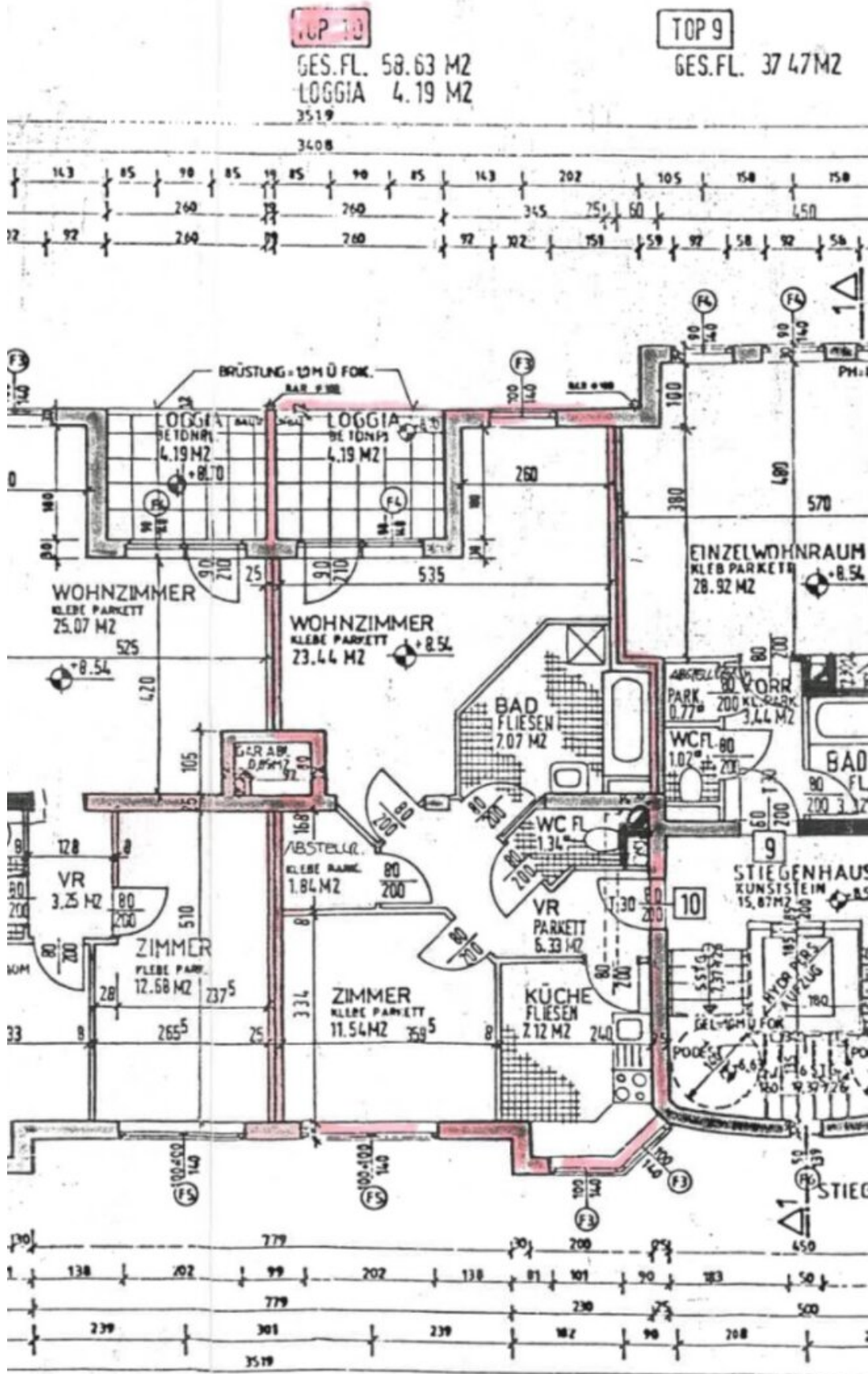


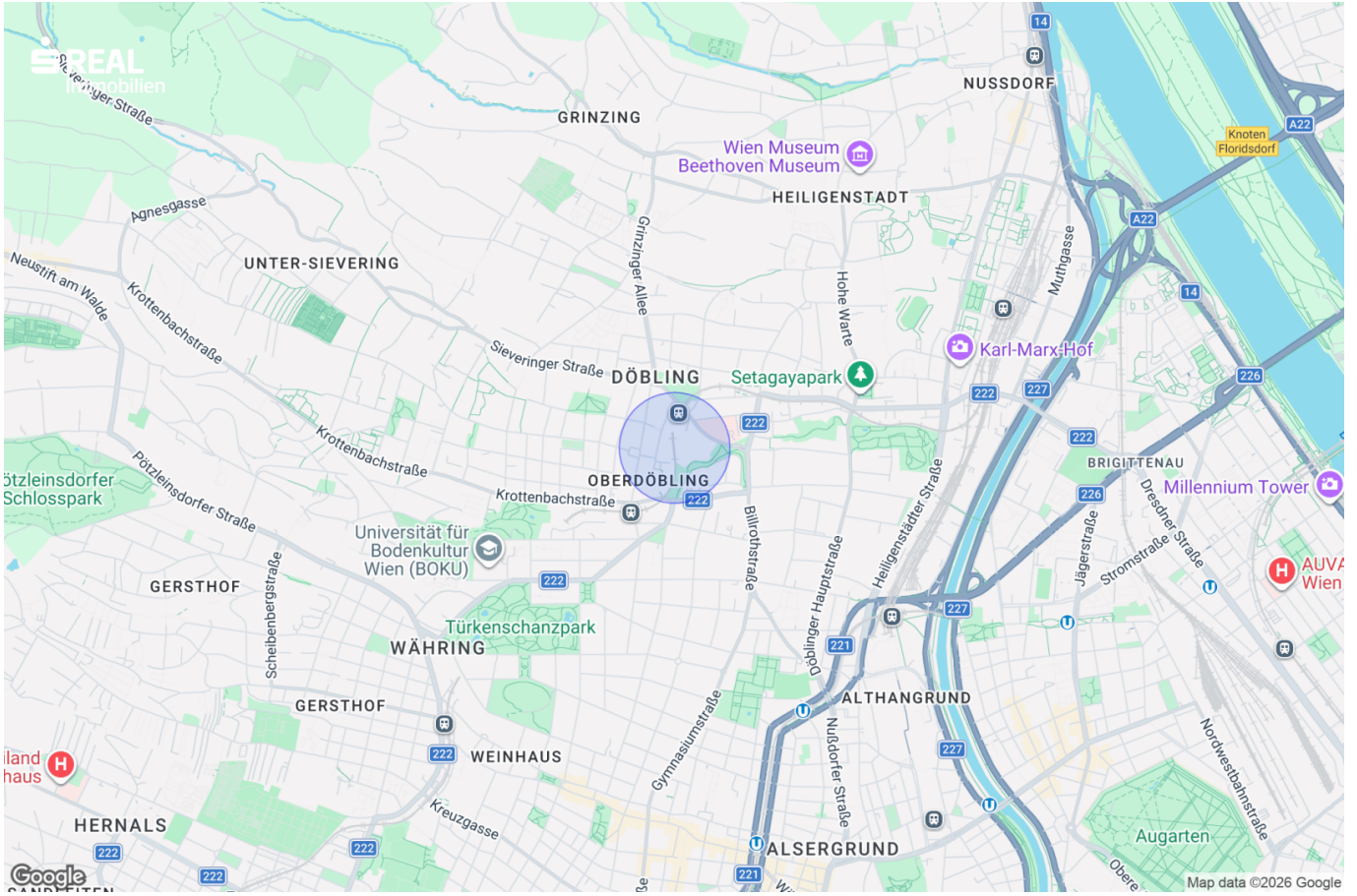












Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten **19. Bezirk** Wiens!

Diese charmante **2-Zimmer**-Wohnung in der 1. Etage bietet mit rund **60 m²** Wohnfläche den perfekten Rückzugsort für **Singles, Paare** oder kleine Familien. Die Wohnung präsentiert sich teilrenoviert und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz zum Wohlfühlen schafft.

Besonders hervorzuheben ist die nach Nordwesten ausgerichtete Loggia mit Blick in den hauseigenen Garten, die Ihnen nach der Arbeit sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien garantiert – ein kleines Paradies mitten in der Stadt.

Komfortabel gelangen Sie mit dem Personenaufzug in Ihre Wohnung.

Raumaufteilung

Zentrales Vorzimmer, von dem aus alle Räume getrennt voneinander begehbar sind:

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia,
- ruhiges Schlafzimmer,
- gut ausgestattete Einbauküche mit diversen Geräten,
- Bad mit Waschtisch und Duschwanne,
- getrennte Toilette sowie kleiner Abstellraum

Der Wohnung ist auch ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung

Die Zimmer sind mit hellen Parkettböden, die Küche, sowie Bad und Toilette mit hellen Fliesen ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die schöne, helle,

maßangefertigte Küche mit modernen Geräten versehen. Garderobe im Eingangsbereich.

Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt und bietet neben sehr guter öffentlicher Anbindung, fußläufig erreichbare Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. In weniger als 3 Gehminuten erreicht man den Bahnhof Oberdöbling, diverse Straßenbahn- und Busverbindungen, sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Ebenso fussläufig erreichbar sind diverse Nahversorger, Apotheke, Gasthäuser und viele andere Lokale.

Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf **5 Jahre befristet** vermietet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.