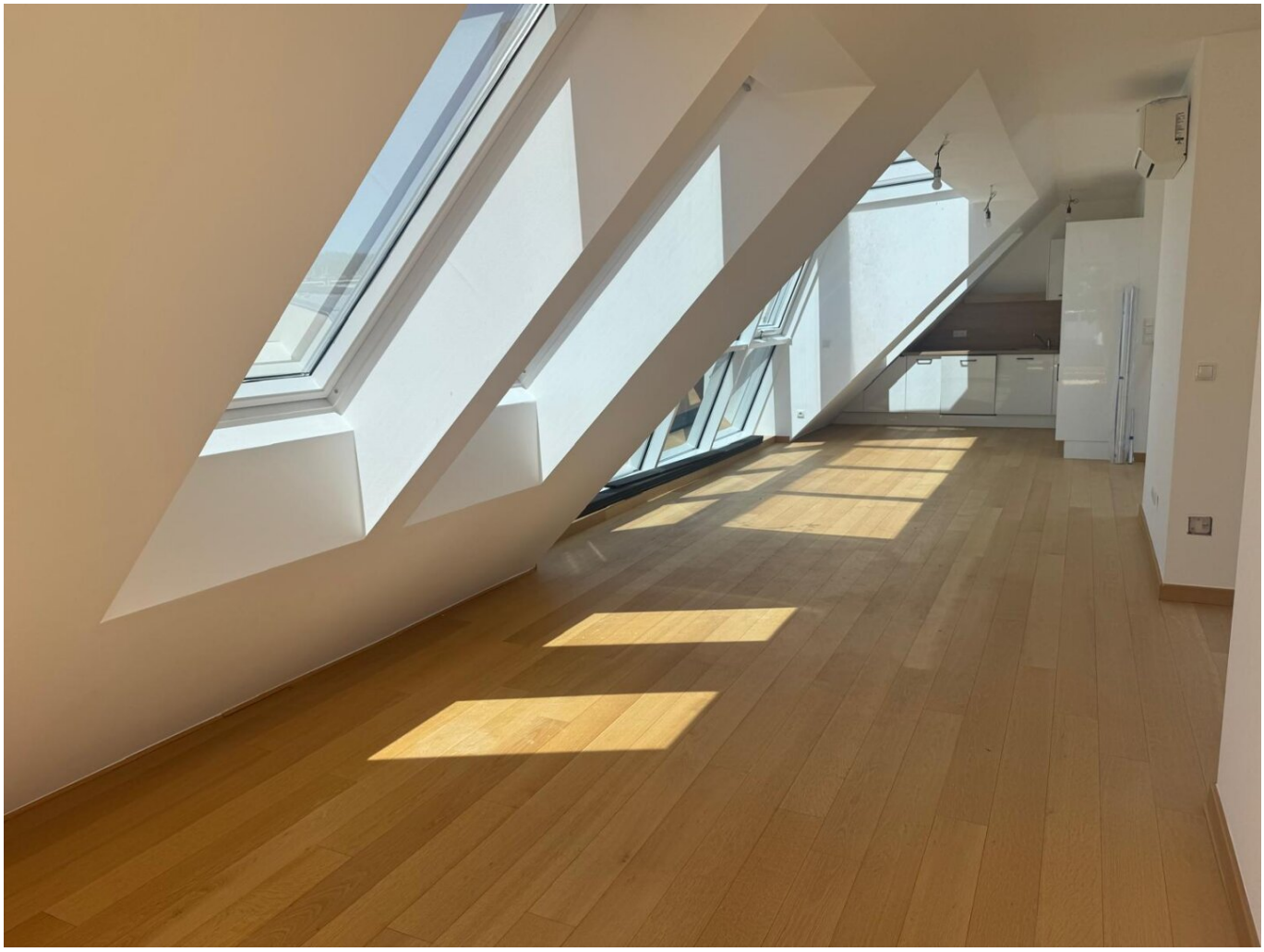
Exklusive 3-Zimmer DG-Wohnung mit Terrasse, Erstbezug in 1190 Wien!



Objektnummer: 5612/401

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 24,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,17
Gesamtmiete	2.753,26 €
Kaltmiete (netto)	2.245,21 €
Kaltmiete	2.502,97 €
Betriebskosten:	218,74 €
USt.:	250,29 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 849 45 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




















PVZ ÖBERDÖBLING
ÄNDERUNGSSCHNEIDEREI
PVZ
ÖBERDÖBLING
ÄNDERUNGSSCHNEIDEREI
Winston

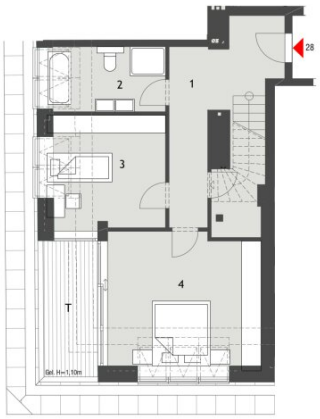

ÖBERDÖBLING
PVZ
ÖBERDÖBLING

KROTTENBACHSTRASSE 66, 1190 WIEN

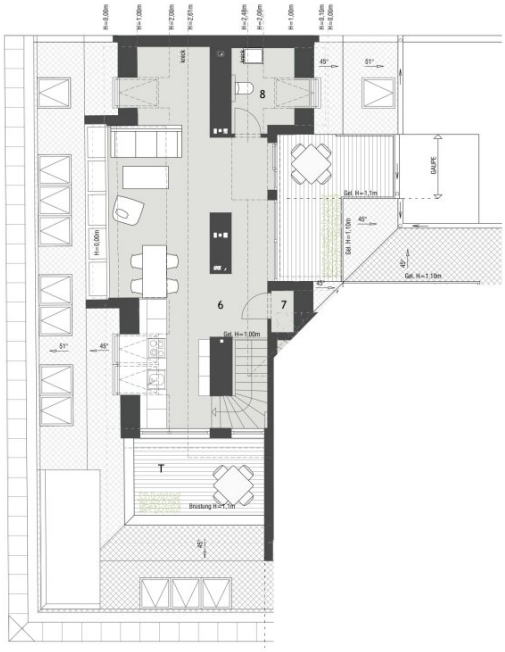
TÜR 28 I 1. UND 2.DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	109.17 m²
TERRASSE	27.27 m²

1	VORRAUM	12.43 m²
2	BAD/WC	7.13 m²
3	ZIMMER	12.54 m²
4	ZIMMER	19.72 m²
5	ABSTELLRAUM	4.50 m²
6	WOHNKÜCHE	44.36 m²
7	ABSTELLRAUM	1.50 m²
8	WC	6.99 m²



DACHGESCHOSS 1.



DACHGESCHOSS 2.





Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien.

N

A3 I M 1:100

0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne Drei-Zimmer-Maisonettewohnung in begehrter Wohnlage.

Im unteren Wohnbereich befinden sich zwei separat gelegene Schlafzimmer, die eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bieten. Das Obergeschoss besticht durch eine großzügig gestaltete Wohnküche mit großem Panoramafenster, das für viel Tageslicht sorgt und den Wohnraum besonders freundlich wirken lässt.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Balkone, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bieten. Zwei der Außenflächen orientieren sich zum sonnigen und ruhigen Innenhof und schaffen eine angenehme, geschützte Atmosphäre abseits des Straßenlärms. Die Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und lädt zum Entspannen im Freien ein. Hochwertige Parkettböden unterstreichen das stilvolle Ambiente.

Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch einen praktischen Abstellraum mit ausreichend Stauraum.

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 <500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap