

**Dornbacher Ruhelage mit Grünblick – großzügige
3-Zimmer-Wohnung mit ca. 19 m² Freifläche**




HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7398/2026012

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	1.467,00 €
Kaltmiete (netto)	1.193,63 €
Kaltmiete	1.442,15 €
Betriebskosten:	248,52 €
USt.:	24,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH

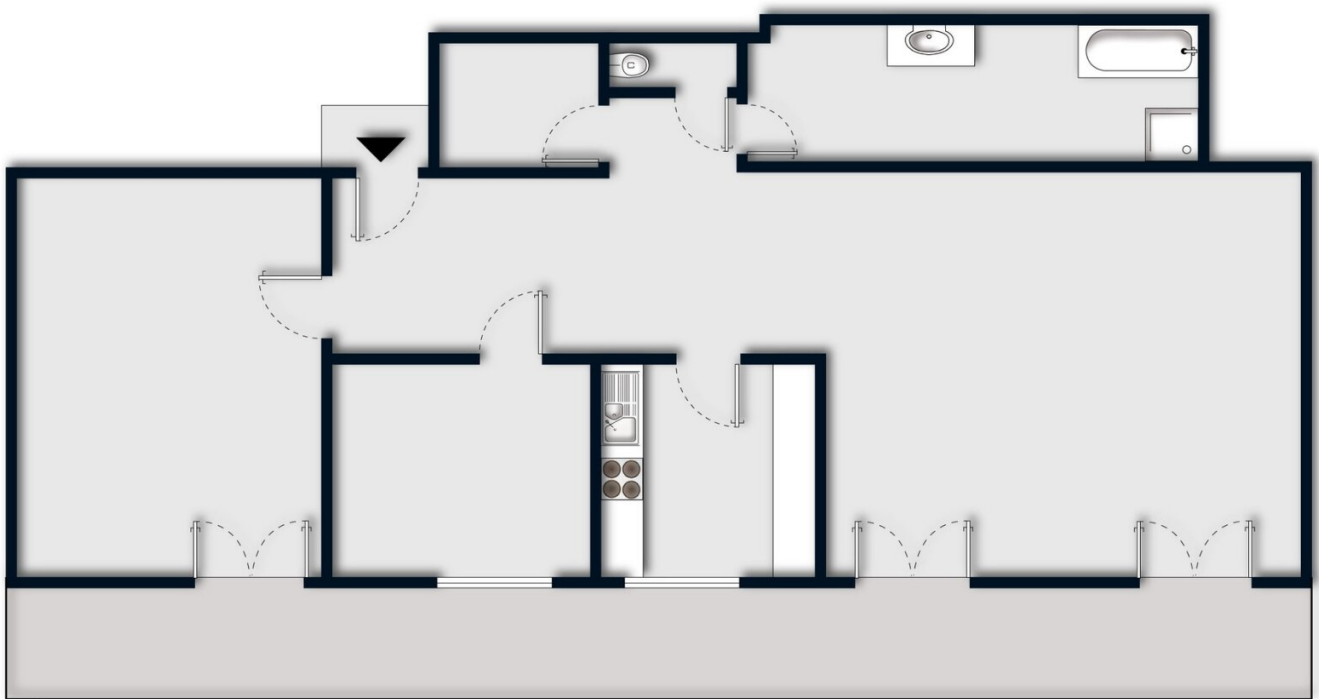





HOSCH
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung in **Dornbacher Ruhelage** überzeugt durch eine sehr angenehme Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss und eine beeindruckende Freifläche mit schönem Blick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Lift** und bietet ca. **98 m² Wohnfläche** sowie eine ca. **19 m² große Freifläche**. Durch die helle Ausrichtung, die großzügigen Räume und den sehr guten Zustand entsteht ein hochwertiges Wohngefühl mit viel Platz und Ruhe.

Das Zentrum der Wohnung bildet das ca. **43 m² große Wohnzimmer**, das durch seine Größe viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet – vom klassischen Wohnbereich über einen großzügigen Essplatz bis hin zu einem repräsentativen Lebensmittelpunkt für Familie und Gäste. Die Küche ist separat angeordnet und bietet durch die praktische Öffnung einen schönen Blick in den Wohnbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. **16 m² großes Schlafzimmer**, ein ca. **8 m² großes Kabinett**, das sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**. Ein separates WC, ein Abstellraum und ein großzügiges Vorzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **19 m² große Freifläche** mit schönem Grünblick. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt € 1.651,48 inklusive Betriebskosten-, Warmwasser- und Heizkostenkonto**. Ein Kellerabteil mit ca. **5 m²** ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ab **01.09.2026** verfügbar.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer: ca. 14 m²
- Wohnzimmer: ca. 43 m²
- Schlafzimmer: ca. 16 m²

- Kabinett: ca. 8 m²
- Küche: ca. 7 m²
- Abstellraum: ca. 2 m²
- Badezimmer: ca. 7 m²
- WC: ca. 1 m²
- Freifläche: ca. 19 m²
- Kellerabteil: ca. 5 m²

Highlights:

Die Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus **Dornbacher Ruhelage, ca. 98 m² Wohnfläche, großzügigem Wohnzimmer, separater Küche, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ca. 19 m² Freifläche mit Grünblick sowie einem Kellerabteil**. Besonders ansprechend ist die ruhige Lage in Verbindung mit der guten öffentlichen Anbindung durch die Straßenbahnlinie 43.

Kosten:

Gesamtmiete: **€ 1.651,48 monatlich**

inkludiert: **Betriebskosten-, Warmwasser- und Heizkostenkonto**

Strom, Internet und sonstige individuelle Verbrauchskosten sind separat zu tragen.

Mietbeginn: **01.09.2026**

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr David Hösch gerne persönlich unter **+43 660 379 17 59** zur Verfügung.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap