

## **Moderne 2-Zimmer Terrassenwohnung in 1190 Wien – Top Ausstattung!**



**Objektnummer: 1155/2901**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	1.505,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.486,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,39 €
<b>USt.:</b>	18,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

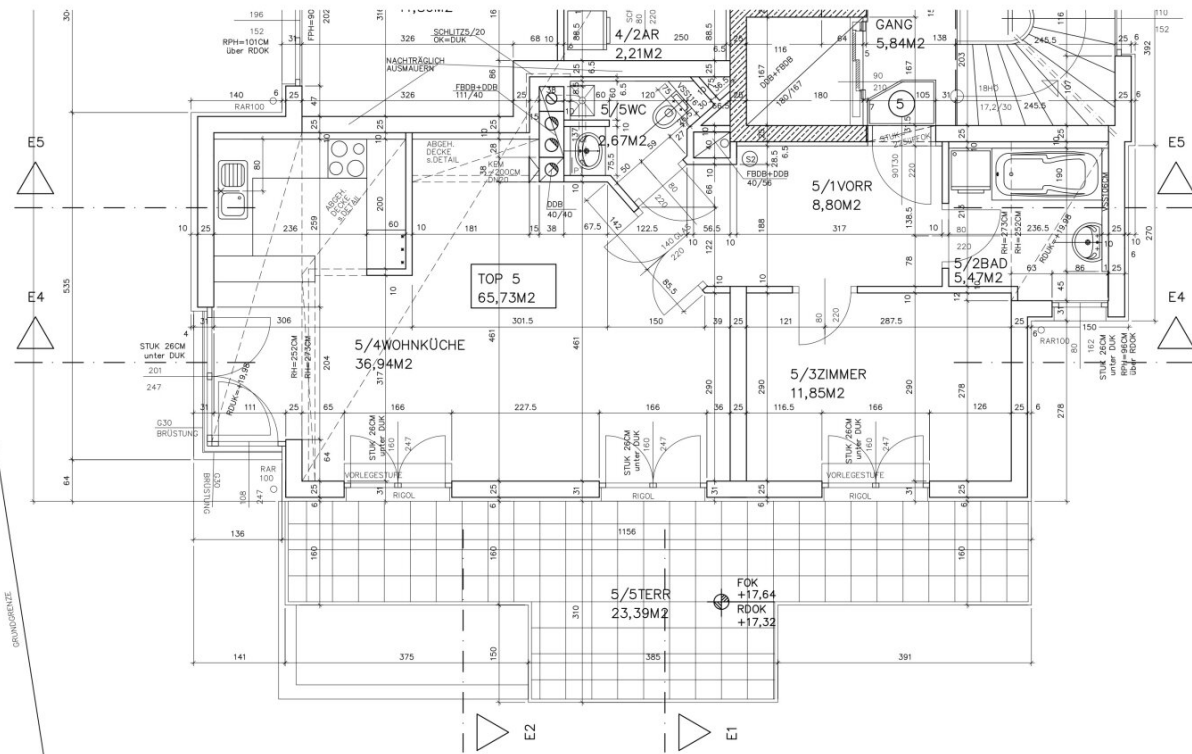
T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# HAUS E 2.STOCK

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine **besonders charmante** 65,73 m<sup>2</sup> große Wohnung in einer ruhigen Sackgasse nahe **Neustift am Walde**. Umgeben von einer harmonischen und familiären Nachbarschaft vereinen sich hier **idyllische Ruhe** und **urbane Erreichbarkeit** auf optimale Weise.

Ein besonderes **Highlight** der Wohnung ist die 23,39 m<sup>2</sup> große Terrasse. Sie ist mehr als nur ein Außenraum und bietet Ihnen einen panoramartigen Blick auf **malerische Weingärten** und die **Stadt**. Von beiden Zimmern aus gelangt man direkt in dieses Paradies zum Relaxen, Frühstück oder nach Feierabend unter freiem Himmel.

**Wohlfühlinnenraum**, durchdacht gestaltet:

- Offene Wohnküche mit Couch & Ladenstein-Klappbett (Zusatzbett) sowie TV-Lowboard
- Separate Schlafzimmer mit Bett
- Komfort-Bad mit Wanne, Waschmaschine & separatem WC
- Praktischer Vorraum mit Garderobe & Lowboard
- Hochwertige Böden: Parkett im Wohnbereich, Fliesen in Nassräumen

**Top-Ausstattung** für Genuss & Komfort:

- Miele-Geräte (Herzstück der Küche!): Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle
- Außenjalousien für perfekten Lichtschutz & Privatsphäre

**Top-Lage:**

- Bushaltestellen Neustift/Agnesgasse (35A/39A) & Strehlgasse (35A) – in unmittelbarer Nähe
- ein Tiefgaragenplatz kann um € 120,- netto zzgl 20% USt zusätzlich angemietet werden

---

Für weitere Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter **+43 1 810 10 21 - 12** zur Verfügung.

---

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap