

## **Nette 2-Zimmer-Wohnung in Oberdöbling Nähe Spittelau U4/U6**



Zimmer

**Objektnummer: 95468**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	710,05 €
<b>Kaltmiete</b>	790,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt nette ca. 44 m<sup>2</sup> große Parterre-Wohnung. Sie bietet eine voll ausgestattete Wohnküche, ein ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Parkettboden, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Im Vorraum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Manuelle Außenjalousien und Rauchmelder sind vorhanden. Ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinsamer Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Die Lage besticht durch beste Infrastruktur: Eine Postfiliale mit Bankomat liegt direkt nebenan. Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Schulen und die Straßenbahn 37 befinden sich im Umkreis von 200 Metern. Die Privatklinik Döbling (600 m) und die U-Bahn Spittelau (750 m) sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, die Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 790,- und beinhaltet Betriebskosten und MwSt.. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizung und Warmwasser sowie eventuelle Telefon-, Internet- und TV-Gebühren rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap