

**SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE,
PARKPLATZ UND SAUNA / NÄHE WERTHEIMSTEINPARK**



Wohnzimmer (O)

Objektnummer: 120964

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

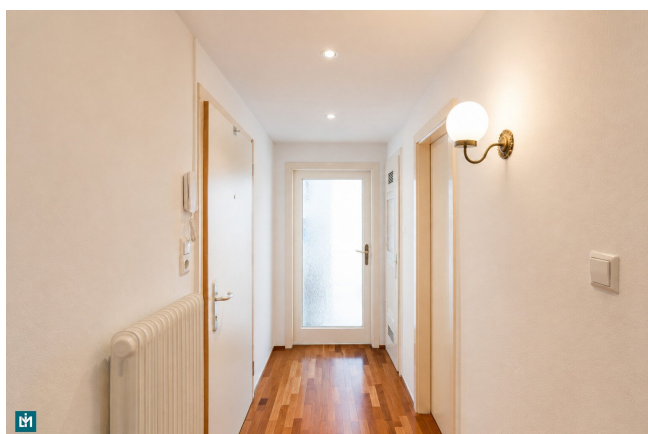
Adresse	Hofzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	59,00 m ²
Gesamtfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	863,47 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	135,62 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

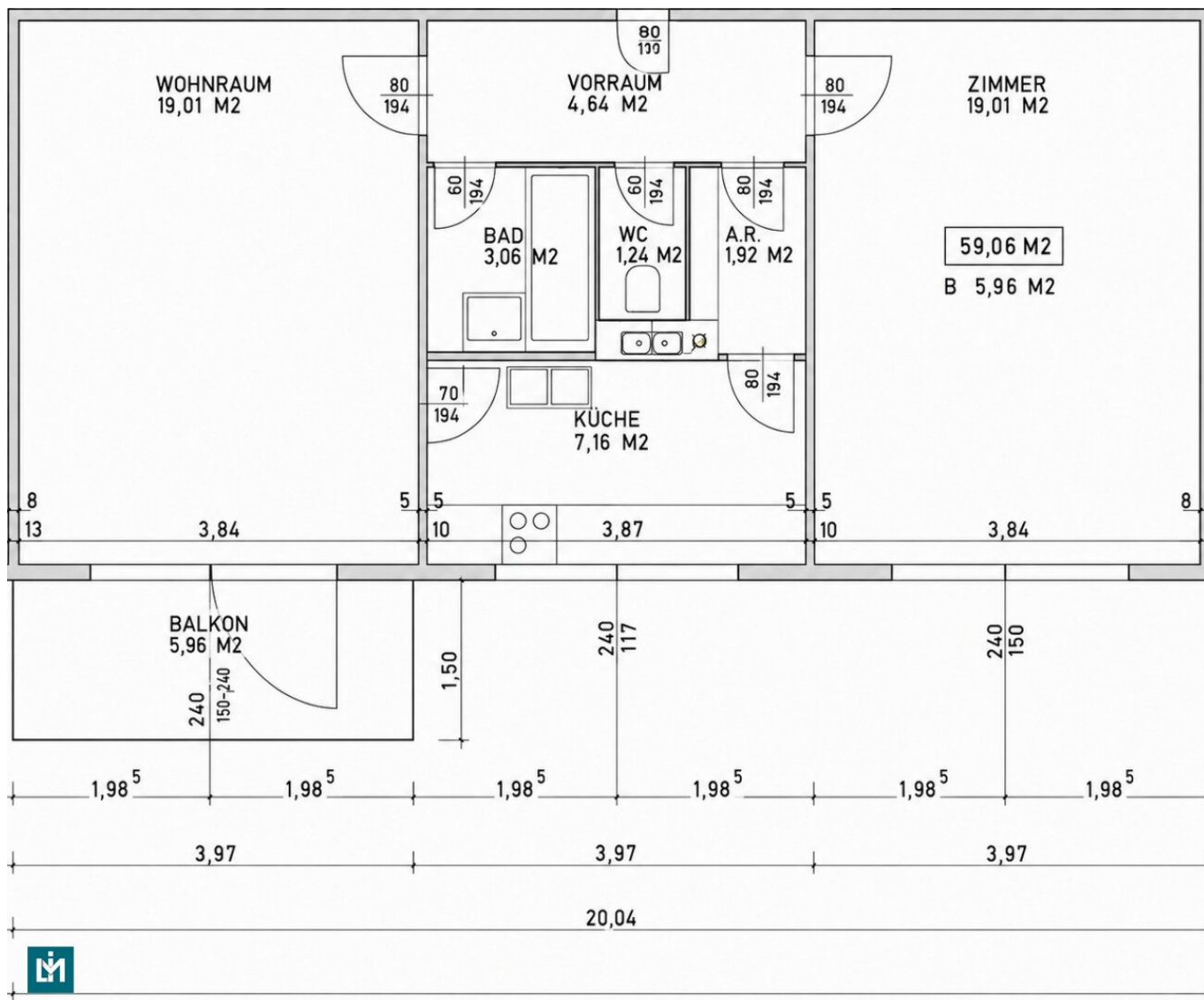
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 59m² große 2 - Zimmer - Wohnung**, mit **Freifläche (ca. 6m²)** und **Stellplatz**, in guter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling)**.

Der nach Osten ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet insbesondere in den Morgenstunden einen angenehmen Platz, ideal für ein entspanntes Frühstück oder den ersten Kaffee im Freien.

Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock**, in **absoluter Ruhelage** und ist **östlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar**, verfügt über eine **optimale Raumaufteilung** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Balkonzugang (ca. 19m²)
- Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Sauna
- Schlafzimmer (ca. 19m²)

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche** sowie ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca. 3m²** sind ebenso vorhanden. Die Raumhöhe beträgt **2,56m**.

Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald

und die umliegenden Weingärten laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Entlang der nahe gelegenen Döblinger Hauptstraße und der Billrothstraße befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomiebetriebe und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **S45**, Station Oberdöbling (**Hütteldorf-Handelskai**), **39A**, Station Oberdöbling (**Heiligenstadt-Sievering**), **10A**, Station Silbergasse (**Niederhofstraße-Heiligenstadt**), **38**, Station Silbergasse (**Grinzing-Schottentor**), **35A**, Station Gatterburggasse (**Spittelau-Salmannsdorf**), **37**, Station Barawitzkagasse (**Schottentor-Hohe Warte**).

Die Lage eignet sich somit besonders für Personen, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen schätzen, gleichzeitig jedoch nicht auf eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und eine umfassende Infrastruktur verzichten möchten.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap