

Ihre Traumwohnung in Oberdöbling: 3 Zimmer auf 100 m² mit Gartennutzung



Objektnummer: 51915012
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreindlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	107,00 m ²
Gesamtfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Gesamtmiete	1.598,92 €
Kaltmiete (netto)	1.249,00 €
Kaltmiete	1.453,56 €
Betriebskosten:	204,56 €
USt.:	145,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

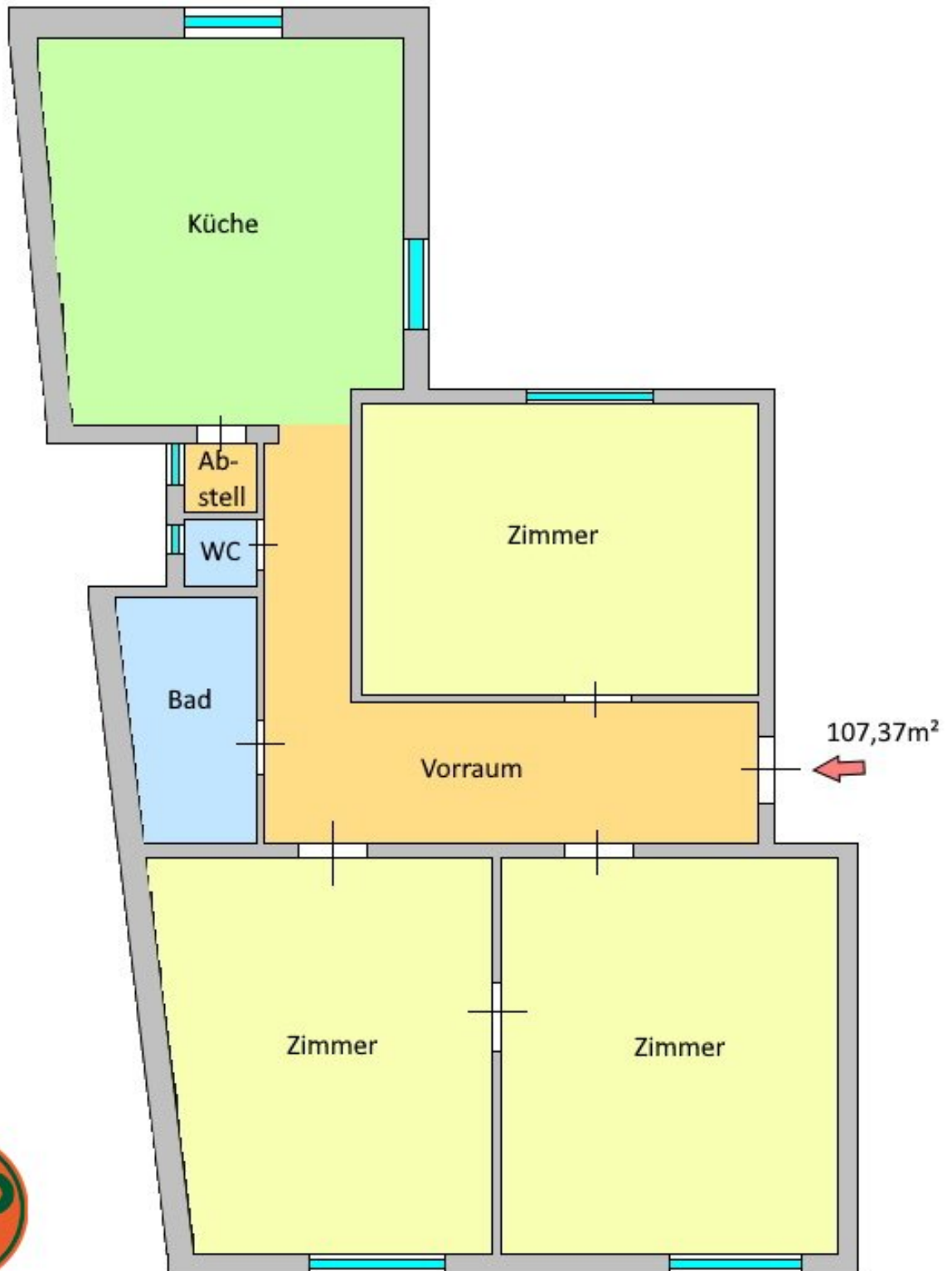








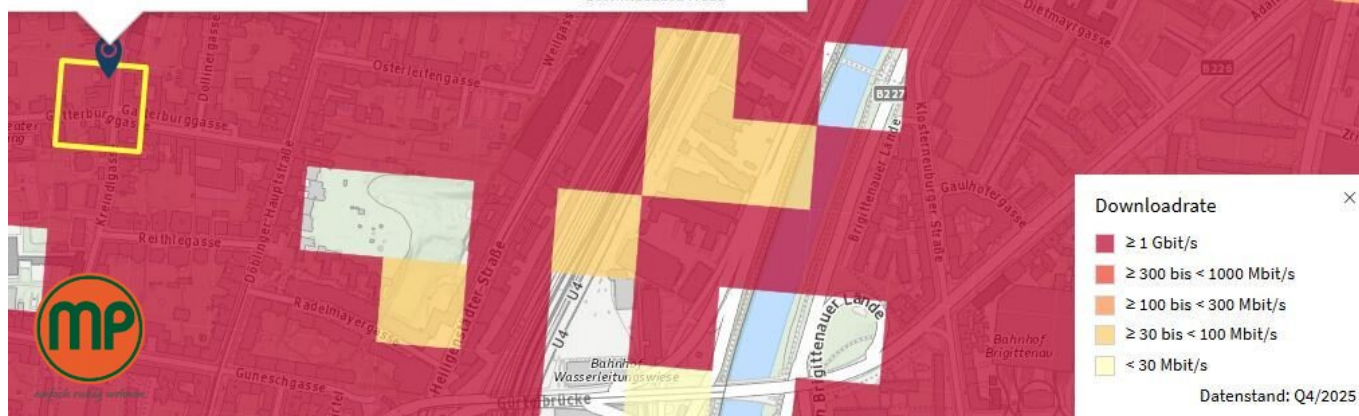


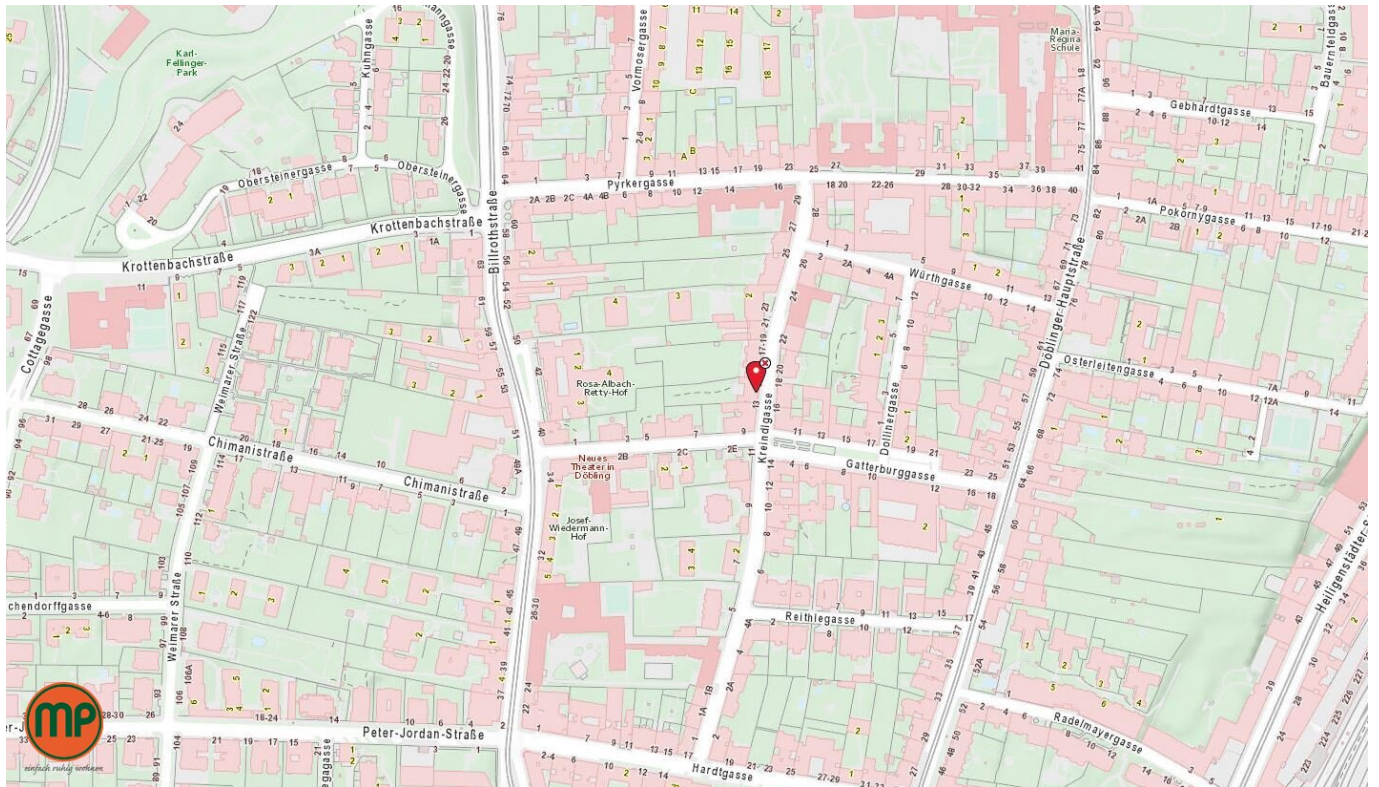


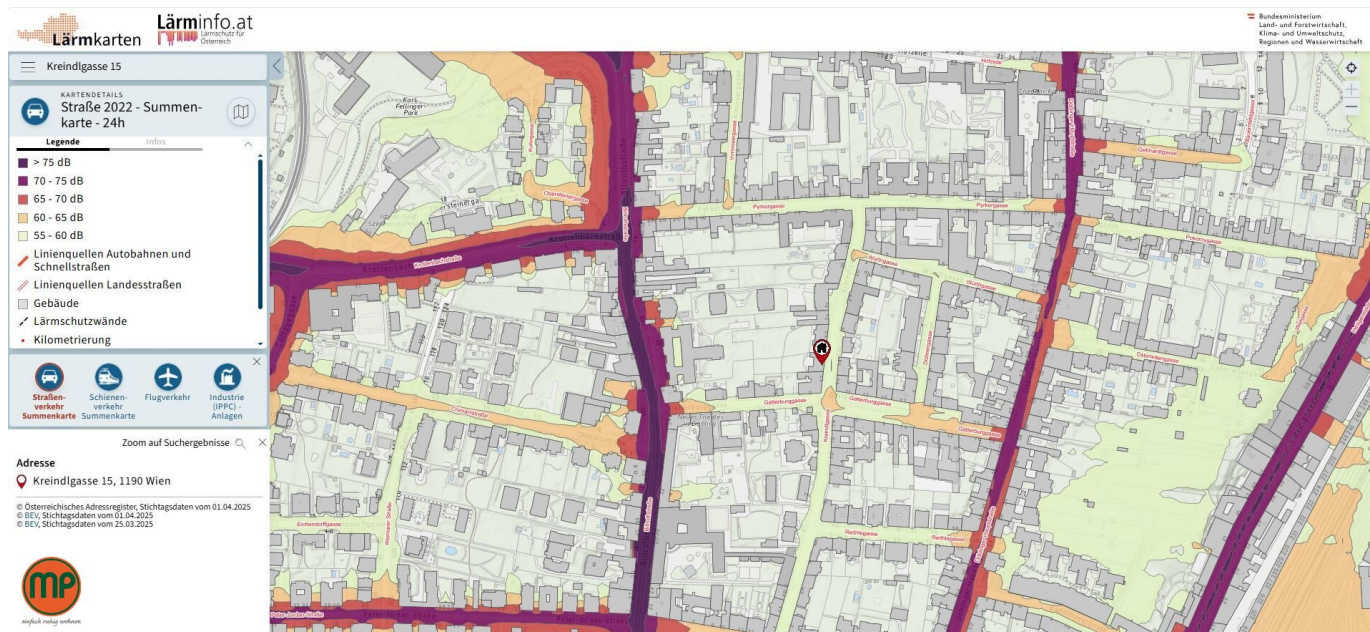
Festnetz

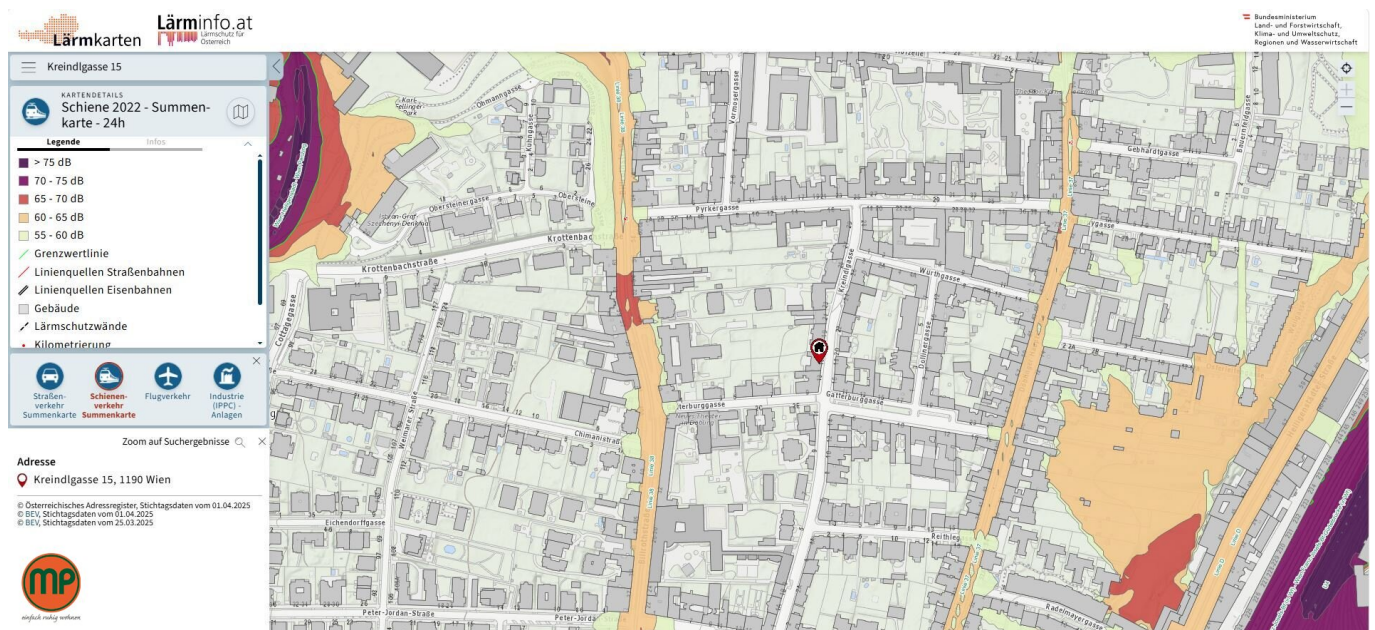
ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	192 Mbit/s	46 Mbit/s

Datenstand: Q4/2025
100mN28120E47923







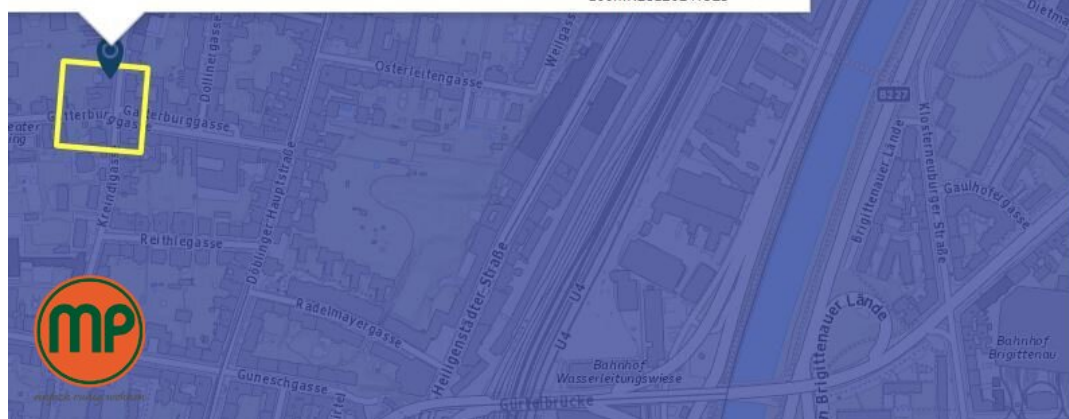


Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
	4G: T-Mobile Austria GmbH	510 Mbit/s	70 Mbit/s
	5G: T-Mobile Austria GmbH	495 Mbit/s	84 Mbit/s
	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	423 Mbit/s	52 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2025
100mN28120E47923



Objektbeschreibung

LAGE:

Ruhige Seitenstraße zwischen Billrothstraße und Döblinger Hauptstraße.

INFRASTRUKTUR:

Die Nahversorgung ist herausragend: Die Geschäfte der Döblinger Hauptstraße decken lückenlos jeglichen Alltagsbedarf. Perfekt abgerundet wird dies durch die zahlreichen Restaurants auf ebendieser und der westlich gelegenen Billrothstraße. Dank der Lage zwischen den Straßenbahnlinien 37 und 38 ist man öffentlich ideal angebunden und erreicht in kürzester Zeit auch U-Bahn und S-Bahn.

In Ihrer Freizeit laden diverse Grünflächen wie der Türkenschanz- oder der Währinger Park zu verweilen. Zusätzlich sind Sie in dieser Wohnlage mit erstklassigen Schulen und Kindergärten verwöhnt.

AUSSTATTUNG:

Die Lage im Hochparterre verspricht **Privatsphäre** und **Kühle** im Sommer. Der elegante **Holzboden** hinterlässt direkt ein heimeliges Gefühl und zieht sich durch alle Wohnräume. Diese **drei Zimmer** sind separat begehbar, wobei eines sogar über einen wunderschönen **Kamin** verfügt. Gleichzeitig bietet die **Küche** genug Platz für einen **großzügigen Essbereich** oder einen weiteren **Aufenthaltsraum**. Darüber hinaus gelangt man über die Küche zu einer praktischen **Speis**. Badezimmer und Klo sind angenehmerweise getrennt voneinander angelegt und mit Fliesen ausgestattet. Das Prachtstück dieses Zuhause ist definitiv der **riesige Gemeinschaftsgarten**, der mitbenützt werden darf.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen 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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.