

Renditeobjekt, befristet vermietete 3 Zimmerwohnung



Döblinger Hauptstraße

Objektnummer: 7603/401
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	125,54 €
Heizkosten:	55,86 €
USt.:	23,72 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

IC Realexpert Wien GmbH
Dominikanerbastei 21 / 35









Objektbeschreibung

Solides Investment- Möglichkeit in 5 Jahren selbst darin wohnen

Neben der zentralen Lage mit sehr guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung besticht die helle W-O orientierte Wohnung auch durch ihren guten Grundriss- alle Räume sind zentral begehbar. Ein Highlight ist der große, idyllische und gepflegte Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung ist seit **15. Mai 2025 auf die Dauer von 5 Jahren befristet vermietet. (Brutto Monatsmiete: 1.193,90)**

Raumaufteilung:

Diese Wohnung gliedert sich in einen zentralen **Vorraum**, ein großzügiges **Wohnzimmer** mit großer Fensterfront, **2 Schlafzimmer**, eine kleine feine **Küche**: komplett möbliert inkl. aller Geräte. Badezimmer: Einbauwaschbecken, Wand-WC mit Tiefspüler, Dusche mit Eckeinstieg, Waschmaschinenanschluss.

Fenster: 2-fach verglaste Fenster, Kunststofffenster mit Holzimitat. Heizung: Zentralheizung mit Gas, Warmwasser kombiniert mit Raumheizung (neue Anlage Mai 2015):

Klimaanlage: im Wohnraum und straßenseitigem Schlafzimmer.

Sonstiges: Der große, gepflegte und idyllische **Gemeinschaftsgarten** steht allen BewohnerInnen zur Verfügung, ebenso eine **Waschküche** und ein **Fahrradabstellraum**.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Sehr gute öffentliche Anbindung in die Innenstadt (Straßenbahnlinie 37) und zur U4 Bhf Heiligenstadt (Autobuslinie 10A, 39A) . Auch die Straßenbahnlinie D ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Wertheimsteinpark, der Setagayapark und das nahe Döblinger Bad bieten ideale Erholungs- und Freizeiträume.

Neugierig geworden, ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme.

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap