CHARMANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN DÖBLING – KOMPAKT WOHNEN IN GRÜNER LAGE| ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26275

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,74 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	647,05 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	79,31 €
USt.:	72,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN












BAXI
ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN


ZELLMANN






360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

Objektbeschreibung

CHARMANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN DÖBLING – KOMPAKT WOHNEN IN GRÜNER LAGE

In begehrter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks** präsentiert sich diese charmante Dachgeschosswohnung als attraktive Wohnlösung für Singles, Pendler oder Anleger, die eine kompakte Wohnung in gepflegter Umgebung mit sehr guter Anbindung an die Wiener Innenstadt suchen.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss OHNE Lift** einer gepflegten Wohnhausanlage. Aufgrund der angenehmen Stiegenführung mit vergleichsweise flachen Stufen ist das Dachgeschoss dennoch gut erreichbar. Die im Jahr **2019 erfolgte Renovierung** sorgt für einen gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand.

Auf rund **36 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein gut nutzbares Raumkonzept. Vom Vorraum sind die wesentlichen Wohnbereiche separat zugänglich. Herzstück ist der rund 20 m² große Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche. Ergänzt wird dieser durch ein kleines Kabinett, das ausreichend Platz für ein Bett bietet und damit als kompakter Schlafbereich oder alternativ als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer verfügt über ein **Fenster, eine Badewanne und ein WC**. Die Wohnung ist nach Norden in Richtung Ruthgasse orientiert. Ein besonderes Plus der Wohnhausanlage ist der großzügige **Hausgarten zur gemeinschaftlichen Mitbenützung**, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 36 m²
- **Zimmer:** 1,5 Zimmer
- **Etage:** Dachgeschoss / 3. Obergeschoss ohne Lift
- **Renovierung:** 2019
- **Wohn-/Essbereich:** ca. 20 m² mit offener Küche

- **Kabinett:** als Schlafbereich oder Büro nutzbar
- **Küche:** Einbauküche vorhanden
- **Badezimmer:** Fenster, Badewanne & WC
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Ausrichtung:** Nord, Richtung Ruthgasse
- **Hausgarten:** großzügige Grünflächen zur Mitbenützung
- **Keller:** großes Kellerabteil
- **Allgemeinflächen:** Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum & Waschküche
- **Vermietung:** unmöbliert vermietet
- **Lage:** Formanekgasse nahe Saarplatz, 1190 Wien

KOMPAKTES WOHNKONZEPT MIT SEPARATEM SCHLAFBEREICH

Die rund 36 m² Wohnfläche werden effizient genutzt. Der etwa **20 m² große Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen kleinen Essplatz.

Das zusätzliche Kabinett schafft einen entscheidenden Mehrwert gegenüber einer klassischen Einzimmerwohnung. Der Raum bietet Platz für ein Bett und ermöglicht damit eine **räumliche Trennung von Wohnen und Schlafen**. Alternativ eignet er sich als kleines Homeoffice oder Arbeitszimmer.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche ca. 20 m²
- Kabinett / Schlaf- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC

AUSSTATTUNG & ZUSTAND

Die Wohnung wurde **2019 renoviert** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandene Einbauküche ist funktional in den Wohnbereich integriert. Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Besonders angenehm ist das Badezimmer mit natürlicher Belichtung und Belüftung durch ein eigenes Fenster. Eine Badewanne und das integrierte WC vervollständigen den Sanitärbereich.

Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

HAUSGARTEN – GRÜNER FREIRAUM ZUR MITBENÜTZUNG

Eine besondere Qualität der Wohnhausanlage ist der **großzügige gemeinschaftliche Hausgarten**. Die gepflegten Grünflächen stehen den Bewohnern zur Mitbenützung zur Verfügung und schaffen einen angenehmen zusätzlichen Freiraum abseits der eigenen Wohnung.

Gerade bei einer kompakten Stadtwohnung stellt diese Möglichkeit einen attraktiven Mehrwert dar und unterstreicht den grünen Charakter der Wohnanlage.

LAGE – DÖBLING NAHE SAARPLATZ

Die Wohnung befindet sich in der **Formanekgasse nahe dem Saarplatz** im 19. Wiener Gemeindebezirk. Döbling zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken Wiens und verbindet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und zahlreichen Grün- und Erholungsräumen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich insbesondere im Bereich der **Silbergasse und Obkirchergasse**. Nahversorgung, Gastronomie, Cafés und unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe sind im näheren Umfeld vorhanden.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung sowohl in Richtung Wiener Innenstadt als auch nach Heiligenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

- **Straßenbahnlinien 37 und 38:** in der näheren Umgebung, Verbindung Richtung Schottentor
- **Buslinie 10A:** Verbindung unter anderem Richtung Heiligenstadt
- **Buslinie 39A:** gute Erschließung innerhalb Döblings
- **S45:** in wenigen Minuten erreichbar

Damit verbindet die Lage ein angenehm grünes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln und einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

ATTRAKTIV AUCH ALS ANLAGE

Aufgrund ihrer kompakten Größe, der 1,5-Zimmer-Aufteilung und der Lage im 19. Bezirk bietet die Wohnung auch interessante Voraussetzungen als **Anlageimmobilie**. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und verbindet eine überschaubare Wohnfläche mit einem separaten Schlafbereich, guter Infrastruktur und Grünlage.

Für Anleger sind die konkreten Bedingungen des bestehenden Mietverhältnisses maßgeblich. Informationen zu Mietdauer, Mietzins und den weiteren Vertragskonditionen stellen wir bei Interesse gerne anhand der vorhandenen Unterlagen zur Verfügung.

UNSER RESÜMEE

Eine **charmante und effizient geschnittene Dachgeschosswohnung in begehrter Döblinger Lage**, die auf rund 36 m² überraschend vielseitige Wohnmöglichkeiten bietet.

Der Wohn-/Essbereich mit offener Küche, das separate Kabinett, das Badezimmer mit Fenster

und Badewanne sowie der großzügige Hausgarten zur Mitbenützung schaffen ein stimmiges Gesamtangebot. Ergänzt wird dieses durch ein großes Kellerabteil und praktische Allgemeinflächen innerhalb der gepflegten Wohnhausanlage.

Kompakt wohnen. Grün genießen. Döbling erleben – eine charmante Stadtwohnung mit guter Anbindung und eigenständigem Schlafbereich.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen sowie Informationen zum bestehenden Mietverhältnis zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Entfernungs- und Fahrzeitangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die Wohnung wird derzeit unmöbliert vermietet. Für Bestand, Dauer und Konditionen des Mietverhältnisses sind ausschließlich der bestehende Mietvertrag und die dazugehörigen Unterlagen maßgeblich.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt

beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen oder Visualisierungen werden beim jeweiligen Bild entsprechend gekennzeichnet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot

dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap