

**DÖBLING | ANLAGEWOHNUNG – RENOVIERTE
DACHGESCHOSSWOHNUNG IN GRÜNLAGE | VERMIETET
BIS 2031 | ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Titelbild visualisiert

Objektnummer: 26296

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:	81,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 2,07
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	170,31 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

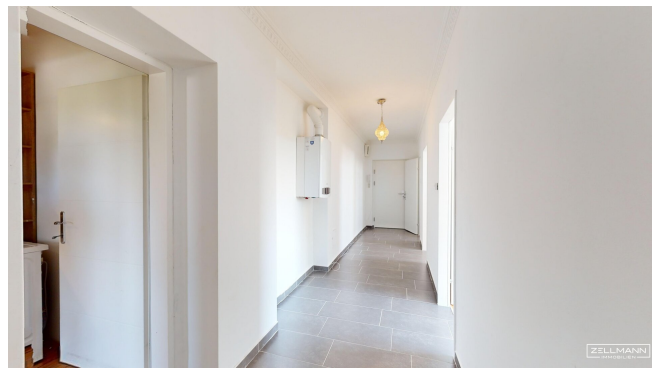
Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer



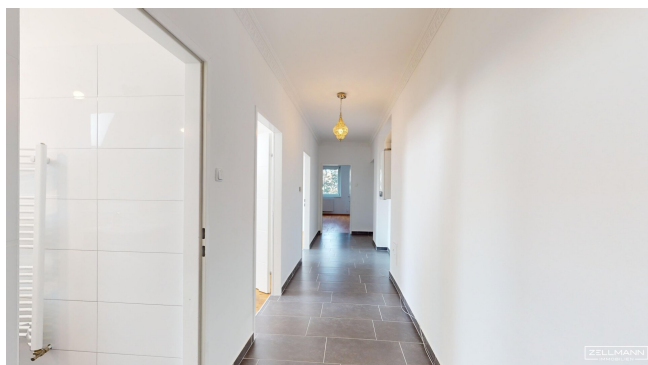




**360°
VIRTUELLE TOUR**

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN







KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

ANLAGE IN DÖBLING – RENOVIERTE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN GRÜNLAGE | VERMIETET BIS 2031

In begehrter Wohnlage des **19. Wiener Gemeindebezirks** gelangt diese rund **81 m² große und kürzlich renovierte Dachgeschosswohnung** zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in der Formanekgasse nahe dem Saarplatz und verbindet eine angenehm grüne Wohnumgebung mit sehr guter Infrastruktur und einer ausgezeichneten öffentlichen Anbindung.

Die Wohnung ist derzeit **befristet bis 14.05.2031 vermietet** und eignet sich daher insbesondere als langfristige Anlageimmobilie. Der aktuelle monatliche **Nettomietzins beträgt € 1.183,-**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss ohne Lift**. Aufgrund der angenehmen Stiegenführung mit vergleichsweise flachen Stufen ist sie dennoch gut erreichbar. Besonders angenehm ist ihre Ausrichtung nach Süden und Westen: Die Wohnräume orientieren sich von der Straße weg in die Wohnhausanlage und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Mit **3,5 Zimmern und einer vollständig zentralen Raumaufteilung** bietet die Wohnung einen ausgesprochen gut nutzbaren Grundriss. Ein rund 21 m² großes Zimmer, zwei weitere Zimmer mit jeweils rund 12 m² sowie ein Kabinett mit rund 6 m² ermöglichen unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 81 m²
- **Zimmer:** 3,5
- **Etage:** 3. Obergeschoss / Dachgeschoss
- **Lift:** nicht vorhanden
- **Zustand:** kürzlich renoviert

- **Vermietung:** befristet bis 14.05.2031
- **Aktueller Nettomietzins:** € 1.183,– / Monat
- **Jährlicher Nettomietzins:** derzeit € 14.196,–
- **Ausrichtung:** Süd / West
- **Orientierung:** von der Straße abgewandt, in die Anlage
- **Raumaufteilung:** sämtliche Räume zentral begehbar
- **Küche:** vollständig ausgestattete Einbauküche
- **Badezimmer:** mit Fenster, Badewanne & WC
- **Gemeinschaftsflächen:** großzügiger Hausgarten zur Mitbenützung
- **Weitere Einrichtungen:** Fahrrad-/Kinderwagenraum & Waschküche
- **Lage:** Formanekgasse nahe Saarplatz · 1190 Wien

SOLIDE ANLAGE MIT BESTEHENDEM MIETVERHÄLTNIS

Für Anleger bietet die Immobilie den Vorteil eines **bereits bestehenden befristeten Mietverhältnisses bis 14.05.2031**. Der aktuelle Nettomietzins von monatlich € 1.183,– entspricht auf Basis von zwölf Monatsmieten einem derzeitigen jährlichen Nettomietzins von **€ 14.196,–**.

Die Kombination aus bestehender Vermietung, kürzlich erfolgter Renovierung und einer etablierten Döblinger Wohnlage macht die Wohnung insbesondere für Käufer interessant, die

eine bereits vermietete Immobilie mit längerfristigem Anlagehorizont suchen.

Das bestehende Mietverhältnis ist vom Käufer zu übernehmen. Die konkreten mietvertraglichen Bestimmungen, insbesondere Befristung, Mietzins und sonstige Vereinbarungen, ergeben sich ausschließlich aus dem bestehenden Mietvertrag und den dazugehörigen Unterlagen.

3,5 ZIMMER – ZENTRAL BEGEHBAR UND FLEXIBEL NUTZBAR

Ein wesentlicher Vorteil der Wohnung ist die **vollständig zentrale Raumaufteilung**. Sämtliche Zimmer und Nebenräume sind vom zentralen Gang aus erreichbar, wodurch keine Durchgangszimmer erforderlich sind.

Das größte Zimmer verfügt über rund **21 m²**. Zwei weitere Zimmer mit jeweils rund **12 m²** sowie ein Kabinett mit rund **6 m²** ergänzen das Raumangebot. Damit eignet sich der Grundriss für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet auch langfristig eine gute Nutzbarkeit.

Die vorhandene Küche ist vollständig ausgestattet. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Küche gemeinsam mit einem der angrenzenden rund 12 m² großen Zimmer zu einem großzügigeren **Wohn-/Ess- und Küchenbereich** zusammenzuführen. Eine solche Änderung wäre nach Ende des bestehenden Mietverhältnisses beziehungsweise im Rahmen einer späteren Eigennutzung denkbar und hinsichtlich ihrer technischen und rechtlichen Umsetzbarkeit gesondert zu prüfen.

RAUMAUFTEILUNG

- Zentraler Gang / Vorraum
- Großes Zimmer mit ca. 21 m²
- Zimmer mit ca. 12 m²
- Weiteres Zimmer mit ca. 12 m²
- Kabinett mit ca. 6 m²
- Vollständig ausgestattete Küche

- Badezimmer mit Fenster, Badewanne & WC

SÜD-/WEST-AUSRICHTUNG UND BLICK INS GRÜNE

Besonders angenehm ist die **Süd-/West-Ausrichtung** der Wohnung. Die Räume orientieren sich von der Straße weg in die Wohnhausanlage und profitieren dadurch von einer ruhigen, grünen Atmosphäre.

Die Lage im obersten Geschoss unterstützt den privaten Charakter zusätzlich und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl abseits des unmittelbaren Straßengeschehens.

HAUSGARTEN UND GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Die Wohnhausanlage verfügt über einen **großzügigen Hausgarten mit Grünflächen zur Mitbenützung**. Damit steht den Bewohnern zusätzlich zur Wohnung ein gemeinschaftlicher Außenbereich zur Verfügung.

Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche im Haus ergänzen die vorhandene Infrastruktur und sorgen für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

LAGE – GRÜNES WOHNEN IN DÖBLING

Die Wohnung befindet sich in der **Formanekgasse nahe dem Saarplatz in 1190 Wien**. Das Umfeld zählt zu den etablierten Wohnlagen Döblings und verbindet einen ausgeprägt grünen Wohncharakter mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf im näheren Umfeld.

Insbesondere die **Silbergasse und Obkirchergasse** bieten ein vielfältiges Angebot an Nahversorgung, Geschäften und Gastronomie und tragen zur hohen Alltagstauglichkeit des Standortes bei.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Lage bietet eine sehr gute öffentliche Anbindung in Richtung Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknoten des 19. Bezirks. Die **Straßenbahnlinien 37 und 38** sind im näheren Umfeld erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in Richtung Schottentor und Wiener Innenstadt.

Ergänzt wird die Anbindung durch die **Buslinien 10A und 39A**. Über den 10A besteht eine

Verbindung in Richtung Heiligenstadt, wo Anschluss an die U-Bahn-Linie U4 und weitere öffentliche Verkehrsmittel besteht.

Auch die **S-Bahn-Linie S45** ist rasch erreichbar und schafft eine wichtige Querverbindung durch den Westen Wiens. Damit lässt sich die ruhige Döblinger Wohnlage sehr gut mit den Anforderungen des städtischen Alltags verbinden.

FREIZEIT UND UMGEBUNG

Döbling bietet eine besondere Kombination aus urbanem Wohnen und unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsräumen. Parks, Spazierwege und die weitläufigen Freizeitgebiete des Wienerwaldes sind gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Auch die Weinberge und Heurigengebiete des 19. Bezirks gehören zu den besonderen Qualitäten des Standortes und tragen zum hohen Freizeit- und Wohnwert Döblings bei.

FÜR ANLEGER MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Durch die **bestehende Befristung bis Mai 2031** richtet sich dieses Angebot derzeit insbesondere an Anleger. Der bestehende Mietvertrag ermöglicht laufende Mieteinnahmen, während die Lage und der flexible Grundriss eine interessante langfristige Perspektive bieten.

Nach Ablauf des Mietverhältnisses eröffnet die Wohnung – abhängig von der dann bestehenden Situation – unterschiedliche Möglichkeiten: von einer neuerlichen Vermietung bis hin zu einer späteren Eigennutzung und einer individuellen Anpassung des Grundrisses.

UNSER RESÜMEE

Eine attraktive **Anlagewohnung in begehrter Döblinger Grünlage**, die einen bestehenden Mietvertrag mit einem gut nutzbaren Grundriss und langfristigem Entwicklungspotenzial verbindet.

Rund 81 m² Wohnfläche, 3,5 zentral begehbare Zimmer, die Süd-/West-Ausrichtung, der Blick in die grüne Wohnhausanlage sowie der gemeinschaftliche Hausgarten schaffen eine Wohnqualität, die auch langfristig überzeugt.

Die Befristung bis **14.05.2031** und der derzeitige Nettomietzins von **€ 1.183,- monatlich** machen die Immobilie zu einem klar positionierten Angebot für Anleger, die Wert auf eine etablierte Wiener Wohnlage legen.

Eine solide Anlage in Döbling – renoviert, vermietet und mit einer Wohnlage, die Ruhe, Grün und sehr gute Erreichbarkeit miteinander verbindet.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Gerade beim Erwerb einer vermieteten Immobilie sind transparente Informationen und nachvollziehbare Unterlagen besonders wichtig. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für persönliche Beratung und professionelle Begleitung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen sowie die verfügbaren 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-, Miet- und sonstige Angaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-beziehungsweise Stichtagsangaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Für das bestehende Mietverhältnis sind ausschließlich der Mietvertrag und die dazugehörigen Vertragsunterlagen maßgeblich. Angaben zum aktuellen Mietzins beziehen sich auf den uns bekannt gegebenen Stand und stellen keine Zusicherung zukünftiger Mieterträge dar.

Dargestellte Möglichkeiten einer späteren Veränderung der Raumaufteilung stellen keine Zusicherung ihrer technischen, rechtlichen oder behördlichen Umsetzbarkeit dar und sind vor einer allfälligen Umsetzung gesondert zu prüfen.

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. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden

können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie 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): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

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