Klein. Fein. Frisch saniert. – Ihr neuer Lieblingsplatz in Döbling | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26470

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1954
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 205,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	740,36 €
Kaltmiete	840,03 €
Betriebskosten:	67,30 €
USt.:	9,97 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

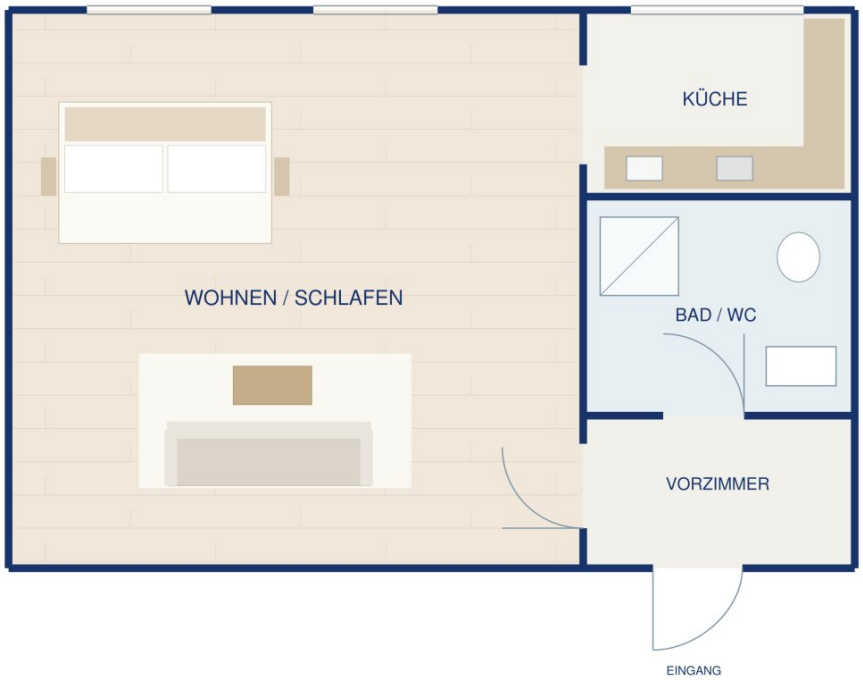
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

TOP 16

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- Wohnen / Schlafen
- Küche / Vorzimmer
- Bad / WC

PLANBASIS

Übermittelter schematischer Grundrissentwurf · Top 16

Fenster, Türlagen und Sanitärobjekte in der Vorlage ohne Aufmaß angenommen.

Raummaße und Öffnungen vor Ort prüfen.

Möblierung: Einrichtungsvorschlag.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung. Schematisch – nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

Klein, fein, ganz neu – Ihr Apartment im begehrten Döbling

Ein durchdachtes Zuhause mit neuer Ausstattung und einem zeitlosen Look: In begehrter Lage des 19. Bezirks entsteht ein Apartment mit ca. **32 m² Wohnfläche**, das derzeit komplett saniert wird und anschließend als **Erstbezug nach Sanierung** zur Vermietung steht.

Eine hochwertige Küche, ein maßgeschneiderter Einbauschrank im Vorzimmer und ein neu ausgestattetes Badezimmer verbinden Wohnkomfort mit praktischen Lösungen für den Alltag. Die Verfügbarkeit ist voraussichtlich ab **1. Dezember 2026** vorgesehen.

Wichtiger Hinweis zu den Bildern: Bei den aktuell gezeigten Fotos handelt es sich um Visualisierungen des geplanten Zustands nach der Komplettsanierung. Sie zeigen nicht den derzeitigen Bestand; die tatsächliche Ausführung kann in einzelnen Details abweichen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 32 m²
- **Raumaufteilung:** 1 Zimmer, separate Küche, Vorzimmer und Badezimmer mit WC
- **Zustand:** laufende Komplettsanierung, anschließend Erstbezug
- **Küche:** hochwertige Ausführung in neutralem Look, vollständig ausgestattet zusätzlich mit Mikrowelle und Waschmaschine
- **Stauraum:** maßgeschneiderter Einbauschrank im Vorzimmer
- **Lift:** vorhanden
- **Keller:** ca. 6 m²
- **Heizung:** Infrarotheizung

- **Verfügbarkeit:** voraussichtlich ab 01.12.2026

WOHNEN UND RAUMAUFTEILUNG

Der Wohnraum bildet den Mittelpunkt des Apartments und bietet Platz für einen individuell gestalteten Wohn- und Schlafbereich. Die separate Küche hält das Kochen vom übrigen Wohnbereich getrennt. Vorzimmer und Badezimmer ergänzen die kompakte Raumaufteilung.

Das Apartment eignet sich besonders für eine Person, die ein frisch saniertes Zuhause mit überschaubarer Größe und gut nutzbarer Ausstattung sucht.

NEUE AUSSTATTUNG MIT ZEITLOSEM CHARAKTER

Die Küche wird in **guter Qualität und einem neutralen, zeitlosen Look** ausgeführt. Zur Ausstattung gehören Geschirrspüler, Abwasch, Mikrowelle, Herd und Backofen - sowie einer Waschmaschine.

Im Vorzimmer wird ein **maßgeschneiderter Einbauschrank** integriert, der Platz für Kleidung und Alltagsgegenstände schafft. Das Badezimmer wird mit einer Dusche, einem Waschtisch samt Spiegelschrank sowie einer Toilette ausgestattet.

Das Gebäude wurde 1954 errichtet und verfügt über einen Lift. Die Beheizung des Apartments erfolgt mittels Infrarotheizung.

NEBENFLÄCHEN

Ein ca. **6 m² großes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung. Eine private Außenfläche ist nicht vorhanden.

ENERGIEKENNZAHLEN

Heizwärmebedarf: **205,3 kWh/m²a, Klasse F**

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **fGEE 3,09, Klasse E**

Energieausweis gültig bis 11.10.2033.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – AUSFÜHRLICH

Die Lage in Wien-Döbling verbindet ein begehrtes Wohnumfeld mit praktischer Infrastruktur für

den täglichen Bedarf. Supermarkt und Bäckerei befinden sich im näheren Umfeld; auch eine Apotheke und ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bank und Post ergänzen die kurzen Wege im Alltag.

Eine nahegelegene Bushaltestelle sowie ein Bahnhof im Umfeld ermöglichen die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Straßenbahn und U-Bahn erweitern die Verbindungsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung.

Döbling bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung: Die Weinbaugebiete und Grünräume des Bezirks machen Spaziergänge und Ausflüge zu einer reizvollen Ergänzung des städtischen Alltags.

UNSER RESÜMEE

Ein feines Apartment für alle, die kompakt wohnen und auf eine sorgfältig abgestimmte neue Ausstattung Wert legen. Die Komplettsanierung schafft ein attraktives Zuhause im Erstbezug in begehrter Döblinger Lage.

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

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap