DÖBLING | ZAUBERHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN GRÜNLAGE | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26639

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:	81,03 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 2,07
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

T +43 676 304 30 10


ZELLMANN
IMMOBILIEN



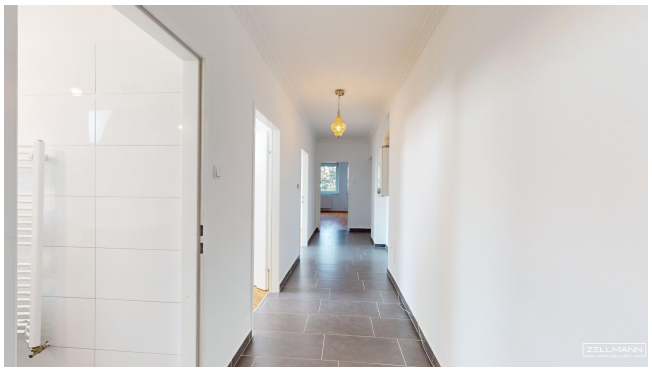









360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN
IMMOBILIEN












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 ohne Lift
- **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.

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.

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