++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen, separater Einbauküche und Wannenbad – 38 m² Terrassenfläche



Objektnummer: 68105

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Gesamtmiete	2.449,00 €
Kaltmiete (netto)	2.019,81 €
Kaltmiete	2.226,36 €
Betriebskosten:	206,55 €
USt.:	222,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
























39























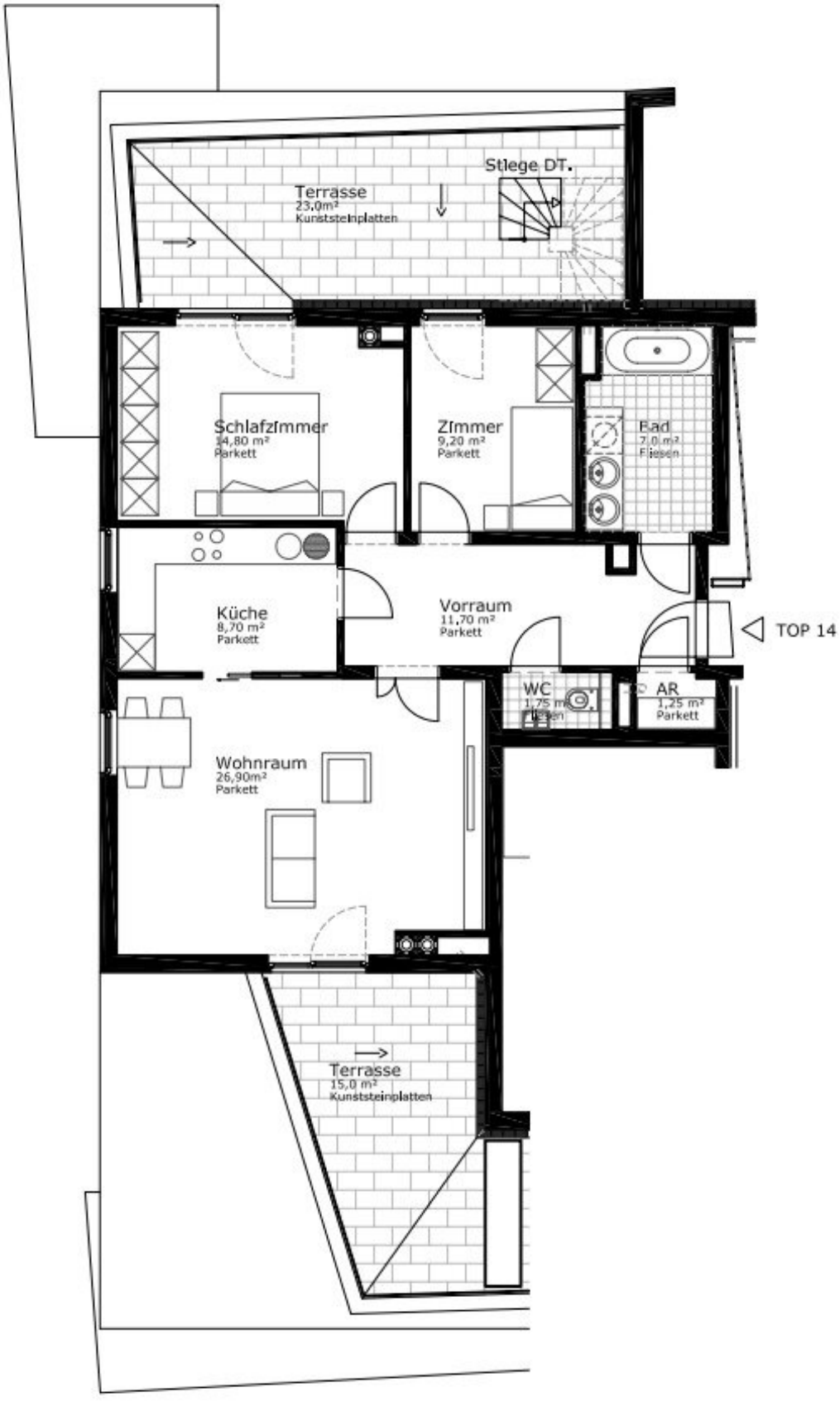






ADONIA

Immobilien


Stiege DT.
Terrasse
23,0m²
Kunststeinplatten
Schlafzimmer
14,80 m²
Parkett
Zimmer
9,20 m²
Parkett
Bad
7,0 m²
Fliesen
Küche
8,70 m²
Parkett
Vorraum
11,70 m²
Parkett
TOP 14
WC
1,75 m²
Fliesen
AR
1,25 m²
Parkett
Wohnraum
26,90m²
Parkett
Terrasse
15,0 m²
Kunststeinplatten

Objektbeschreibung

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Toplage von Döbling

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, optimal aufgeteilte Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche in einem sehr gepflegten Neubau im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung und eine ruhige, grüne Lage mit sehr guter Anbindung.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 81 m²
- **Außenflächen:** Terrasse ca. 38 m²
- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer
- **Stockwerk:** 2. DG (mit Lift)
- **Befristung:** 5 Jahre

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Wohnzimmer mit abgetrennter Küche**
- **Schlafzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Wanne**

- **Getrenntes WC**
- **Abstellraum**
- **Terrasse**

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Ausstattung & Zustand

- Hochwertige Einbauküche
- Modernes Badezimmer mit Wanne
- Parkettboden
- Kellerabteil
- Lift im Haus
- Sehr gepflegter Zustand

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage von Döbling mit bester Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **S-Bahn:** Oberdöbling
- **Straßenbahn:** Linie 37
- **Buslinien:** 10A, 39A

Miete & Nebenkosten

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer,) beträgt 2.449,00 €

Heizkosten: 56,44€ inkl Ust.

Warmwasser: 63,79€ inkl Ust.

Kaltwasser: 44,26€ inkl Ust.

Die monatlichen Kosten für Strom sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre.**

Ein **hauseigener Stellplatz** kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Mietbeginn: ab sofort

Kaution: 3 Monatsmieten

Besichtigung vereinbaren

Rufen Sie uns an unter: +43 676 637 24 96

Oder senden Sie uns eine schriftliche Anfrage – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von € 160 an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die

Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.