4-Zimmer-Wohnung mit Freiflächen in Oberdöbling



Wohnbereich mit Terasse

Objektnummer: 3082

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Gesamtmiete	2.694,87 €
Kaltmiete (netto)	2.315,00 €
Kaltmiete	2.660,34 €
Betriebskosten:	345,34 €
USt.:	34,53 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien

















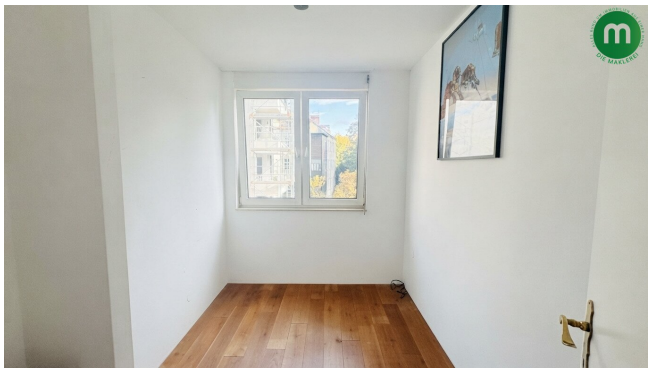


























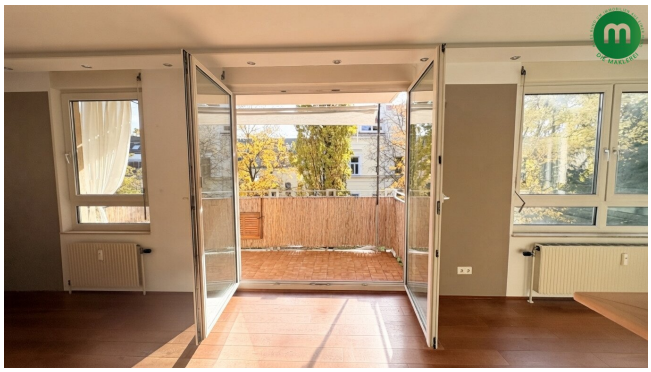


































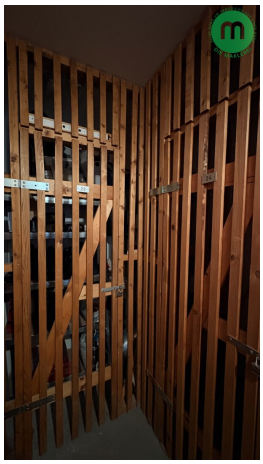




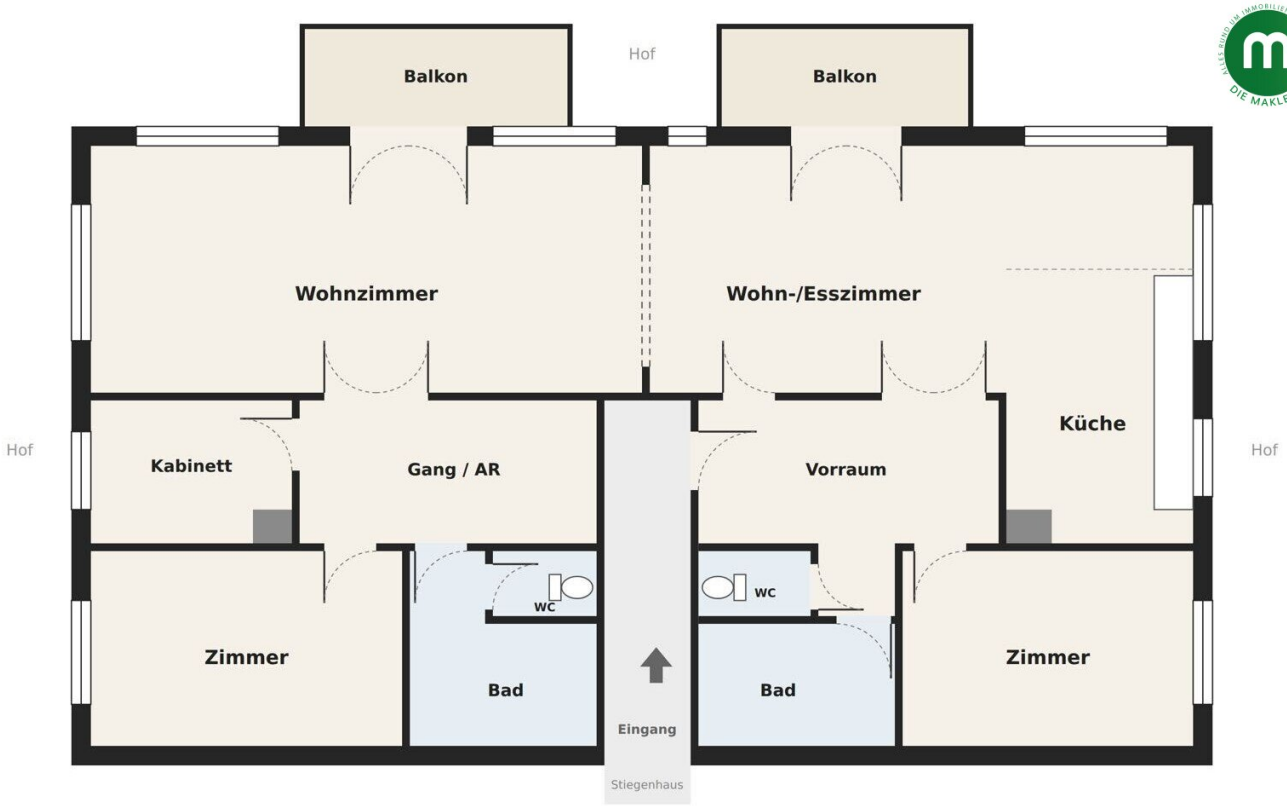


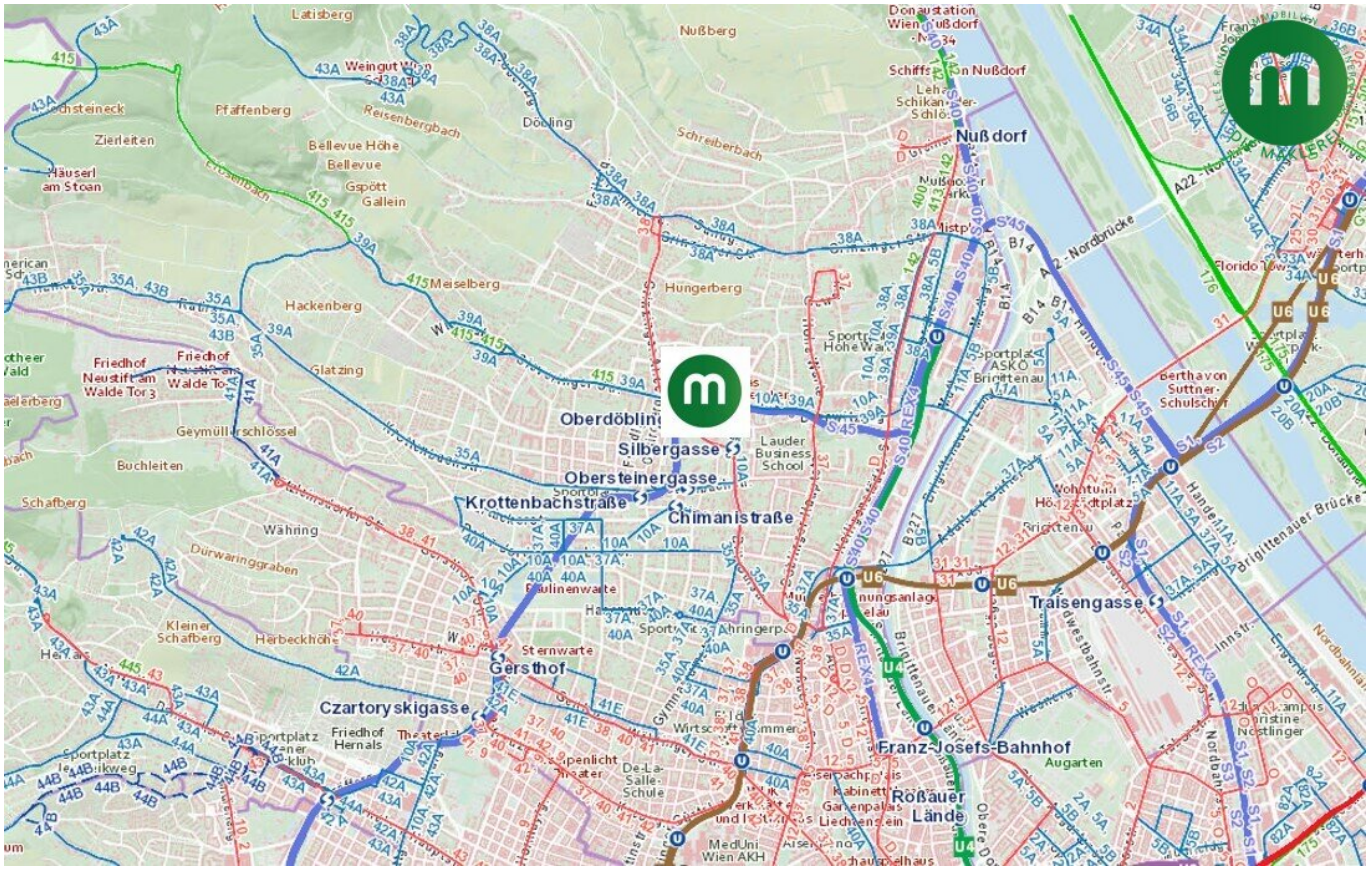









Balkon
Hof
Balkon
Wohnzimmer
Wohn-/Esszimmer
Hof
Kabinett
Gang / AR
Vorraum
Küche
Hof
WC
WC
Zimmer
Bad
Bad
Zimmer
Eingang
Stiegenhaus


Latisberg
Nußberg
Donaustation Wien-Nußdorf
Nußdorf
Pfaffenberg
Zierleiten
Bellevue Höhe
Bellevue
Gspött
Gallein
Häuserl am Stoan
Reisenbergbach
Döbling
Schreiberbach
Hackenberg
Meiselberg
Hungerberg
Glatzing
Friedhof Neustift am Walde Tor 3
Friedhof Neustift am Walde Tor 2
Geymüllerschlössel
Buchleiten
Schafberg
Währing
Dürwaringgraben
Oberdöbling
Silbergasse
Obersteinergasse
Krottenbachstraße
Chimanistraße
Lauder Business School
Sportplatz Hohe Warte
Sportplatz ASKÖ Brigittenau
Berthavon Suttner-Schulschiff
A 22 - Nordrandbrücke
Brigittenauer Brücke
Traisengasse
Wohnturm Brigittenau
Pfaulinenwarte
Sternwarte
Gersthof
Herbeckhöhe
Kleiner Schafberg
Czartoryskigasse
Friedhof Hernals
Sportplatz Hernalser Eislaufverein
Franz-Josefs-Bahnhof
Augarten
Roßauer Lände
De-La-Salle-Schule
Gymnasium Wirtschaftskunde
Ahringerpark
Brigittenauer Lände
Nordwestbahnstr.
Nordbahnhof
Innstr.
Campus Christine Nöstlinger
MedUni Wien AKH
Garnisonshaus
Kabinett Garnisonspalais Liechtenstein
Obere Donaustraße
Florido Tower
Wasserturm
Sportplatz
Sportplatz Hohe Warte
Sportplatz ASKÖ Brigittenau
Wohnturm Brigittenau
Brigittenauer Lände
Nordbahnhof
Campus Christine Nöstlinger
Obere Donaustraße
Garnisonshaus
Kabinett Garnisonspalais Liechtenstein
MedUni Wien AKH
Gymnasium Wirtschaftskunde
Ahringerpark
Nordwestbahnstr.
Innstr.
Brigittenauer Lände
Franz-Josefs-Bahnhof
Augarten
Roßauer Lände
Traisengasse
Gersthof
Sternwarte
Pfaulinenwarte
Czartoryskigasse
Friedhof Hernals
Sportplatz Hernalser Eislaufverein
De-La-Salle-Schule
Herbeckhöhe
Kleiner Schafberg
Währing
Dürwaringgraben
Schafberg
Buchleiten
Geymüllerschlössel
Krottenbachstraße
Obersteinergasse
Silbergasse
Oberdöbling

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in begehrter Lage des 19. Bezirks

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 133 m²** befindet sich in attraktiver Lage des **19. Wiener Gemeindebezirk** in **Oberdöbling**. Das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen bieten.

Bereits die Raumaufteilung unterstreicht den besonderen Wohnkomfort dieser Immobilie. Im Mittelpunkt steht der **großzügige Wohnbereich**, der gemeinsam mit dem **angrenzenden Essbereich** viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Ob gemütliche Abende mit der Familie, gesellige Zusammenkünfte mit Freunden oder entspannte Stunden im eigenen Zuhause – die weitläufigen Räumlichkeiten ermöglichen eine flexible Nutzung und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Dank der **östlichen Ausrichtung** des Wohnbereichs zeigen sich die Räumlichkeiten hell und freundlich, ohne der Mittagshitze ausgesetzt zu sein.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**, die vom **Wohn- beziehungsweise Essbereich** aus zugänglich sind und das Raumangebot um attraktive Außenflächen ergänzen. Somit bieten sich vielfältige Möglichkeiten, den Wohnraum ins Freie zu erweitern. Die damit verbundene, weitläufige Küche mit einem **großzügigen Essbereich** bildet den idealen Rahmen für einen zentralen Treffpunkt innerhalb der Wohnung.

Neben den großzügigen Wohnflächen verfügt die Wohnung über **drei separate Schlafzimmer**, die vielseitig genutzt werden können. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungskonzepte und lassen sich je nach persönlichen Bedürfnissen als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Familien mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Paare, die Wert auf zusätzliche Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Wohnung verfügt über **zwei Badezimmer,** die jeweils mit einer **Badewanne** ausgestattet sind. Ergänzend stehen **zwei separate WCs** zur Verfügung. Diese Aufteilung bietet insbesondere für größere Haushalte einen hohen praktischen Nutzen und ermöglicht eine angenehme Organisation des täglichen Zusammenlebens.

Ein privater **Einlagerungsraum** befindet sich auf derselben Ebene wie die Wohnung und ermöglicht dadurch einen besonders unkomplizierten Zugang zu zusätzlichem Stauraum. Ein

Garagenstellplatz steht bei Wunsch zur GESONDERTEN ANMIETUNG bereit.

Die Lage im beliebten 19. Bezirk verbindet eine hohe Wohnqualität mit den Vorzügen des städtischen Lebens. Die Umgebung von Oberdöbling zeichnet sich durch ihren charmanten Wohncharakter sowie die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten aus.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Die **S-Bahn-Station Oberdöbling** mit Anschluss an die Linie S45 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Heiligenstadt und Handelskai. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Straßenbahn- und Busverbindungen (38, 39A) für eine gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile und des Wiener Stadtzentrums.

Heizkosten (Hauszentralheizung) und **Warmwasserkosten** werden mit € 150,94 zzgl. 20% Ust. bzw. € 99,62 zzgl. 10% Ust. monatlich akontiert.

_____

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und

Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap