Provisionsfrei: Dachgeschoss - Maisonette in Döblinger Toplage mit 3 Terrassen! Garage verfügbar!



Objektnummer: 4578

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1999
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,12 m²
Nutzfläche:	162,12 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 51,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.696,31 €
Kaltmiete (netto)	2.883,72 €
Kaltmiete	3.360,28 €
Betriebskosten:	476,56 €
USt.:	336,03 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH









































































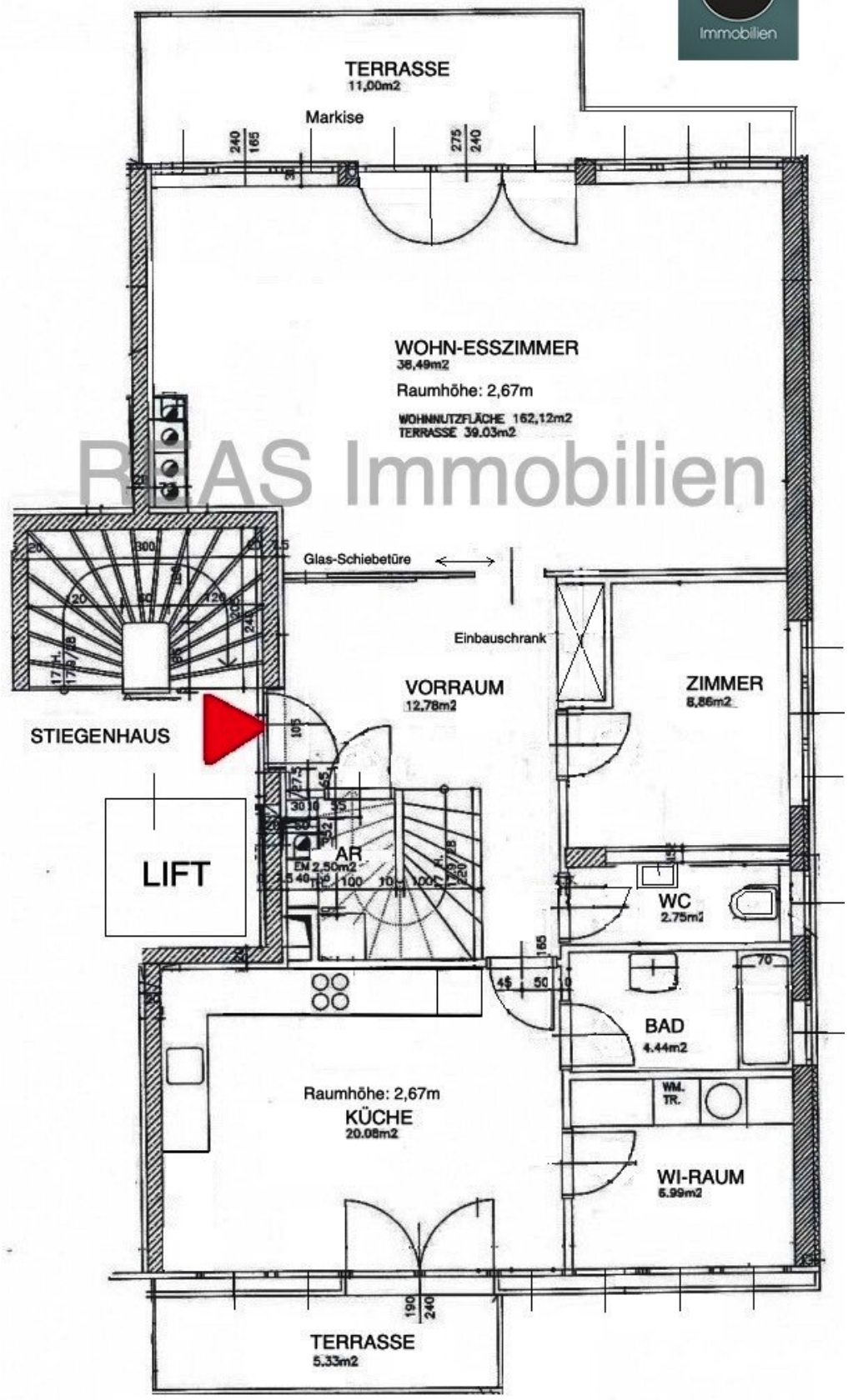




DG1

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

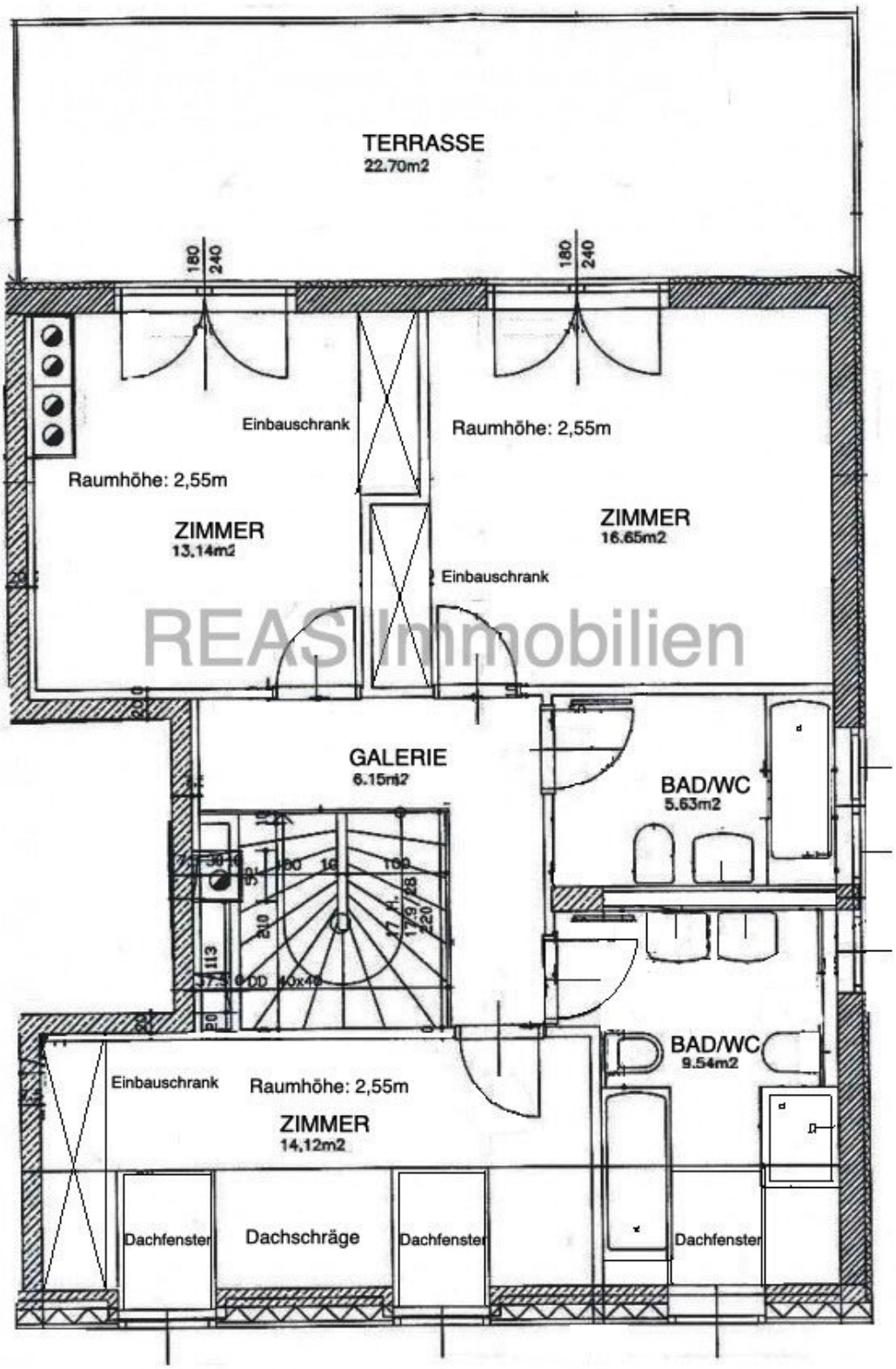


REAS Immobilien

DG2

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Moderne Dachgeschoss-Maisonette in Döblinger Grünruhelage

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in den beiden obersten Etagen eines gepflegten Luxusneubaus.

Die Wohnung wurde soeben mit einem neuen hochwertigen Weitzer Parkettboden ausgestattet. Außerdem wurde die Malerei erneuert.

Hier verbindet sich exklusiver Wohnkomfort mit absoluter Ruhelage im begehrten 19. Bezirk. Ein besonderes Plus: Die hochwertige Möblierung und Ausstattung, die auf den Bildern zu sehen ist, ist größtenteils bereits im Mietpreis inkludiert.

Die Wohnung ist bequem und barrierefrei mittels Personenlift erreichbar und überzeugt durch folgende durchdachte Raumaufteilung:

Untere Ebene:

- 1 Vorraum/Treppenhaus samt Einbauschrank sowie einer riesigen Glas-Schiebetrennwand als Abgrenzung zwischen Vorzimmer und Wohnsalon
- 1 Abstellraum/Garderobe
- 1 Großzügiger Wohnsalon
- 1 Terrasse (Westseitig) mit Grünblick
- 1 Zimmer
- 1 WC mit Waschbecken und Spiegel sowie einem Fenster
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Spiegel sowie einem Fenster
- 1 Küche inkl. Einbauküche mit allen Geräten sowie reichlich Platz für einen Essbereich

- 1 Terrasse (Ostseitig), ideal zum Frühstücken bei Morgensonne

- 1 Wirtschaftsraum inkl. Waschküche mit Waschbecken, Miele Waschmaschine sowie einem Miele Wäschetrockner.

Obere Ebene:

- 1 Galerie/Gang

- 2 Zimmer mit praktsichen Einbau-Kleiderschränken sowie direkten Zugängen zur großzügigen Terrasse

- 1 Terrasse (Westseitig) mit Grünblick

- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Spiegel und WC sowie einem Fenster

- 1 Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine, Doppelwaschbecken, Spiegel, WC, Bidet sowie 2 Fenstern

- 1 Zimmer inklusive Einbau-Kleiderschrank

- 1 Kellerabteil

- 1 Tiefgaragenplatz verfügbar. Noch zu besprechen.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Neue Weitzer Echtholzparkettböden, hochwertige Fliesenböden in den Nassräumen, Fussbodenheizung mit Raumthermostaten

(Haus-Zentralheizung), Video-Gegensprechanlage, Alarmanlage, elektrischer Sonnenschutz (Aussenliegend), großzügige Glas-Schiebetüre zwischen Wohnsalon und Vorzimmer, hochwertige Einbauschränke sowie Möblierungen in der gesamten Wohnung, 3 großzügige Terrassen mit Wasseranschlüssen, Miele Waschmaschine & Miele Wäschetrockner in der praktischen Waschküche, hochwertige Einbauküche mit allen Geräten, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, großzügiges trockenes Kellerabteil mit Steckdosen, Personenlift, Tiefgarage verfügbar

Raumhöhen:

2,67m (Untere Ebene), 2,55m (Obere Ebene)

Nahversorgung:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Ein Billa sowie eine Apotheke sind nur ca. 400m entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Straßenbahnlinie 37, Station "Barawitzkagasse" ist nur ca. 200m entfernt. Die Buslinien 10A und 39A ebenfalls.

Individualverkehr:

Die wichtigsten Verkehrsachsen Wiens sind mit dem PKW schnell erreichbar. Der Wiener Gürtel ist über die Billrothstraße gut erschlossen. Die Donauufer-Autobahn und die A22 erreicht man über die Ruthgasse und Brigittenauer Lände. Das Stadtzentrum ist in ca. 10 Fahrminuten über die Heiligenstädter Lände erreichbar.

Miete exkl. KFZ Garagenplatz, Heizung & Strom.

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht!

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen

Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap