Provisionsfrei: Döblinger Cottage ! Klimatisiertes Luxus - Dachgeschoss - Apartment mit 2 Terrassen! Garagen verfügbar!



Objektnummer: 4591

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,48 m²
Nutzfläche:	176,48 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Gesamtmiete	3.298,43 €
Kaltmiete (netto)	2.635,00 €
Kaltmiete	2.998,57 €
Betriebskosten:	313,87 €
USt.:	299,86 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH



































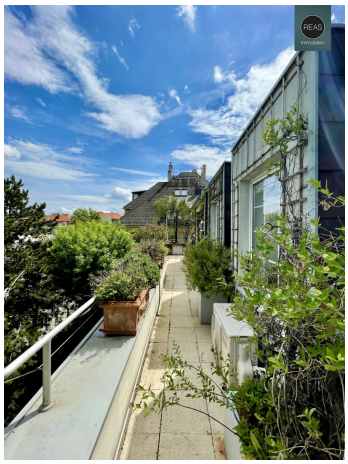


























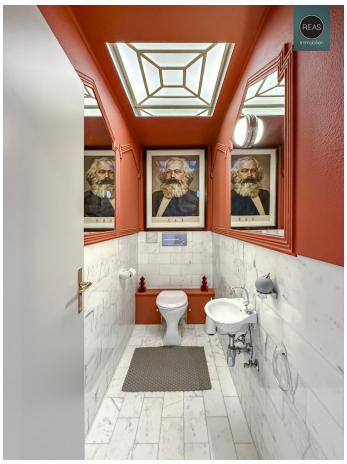














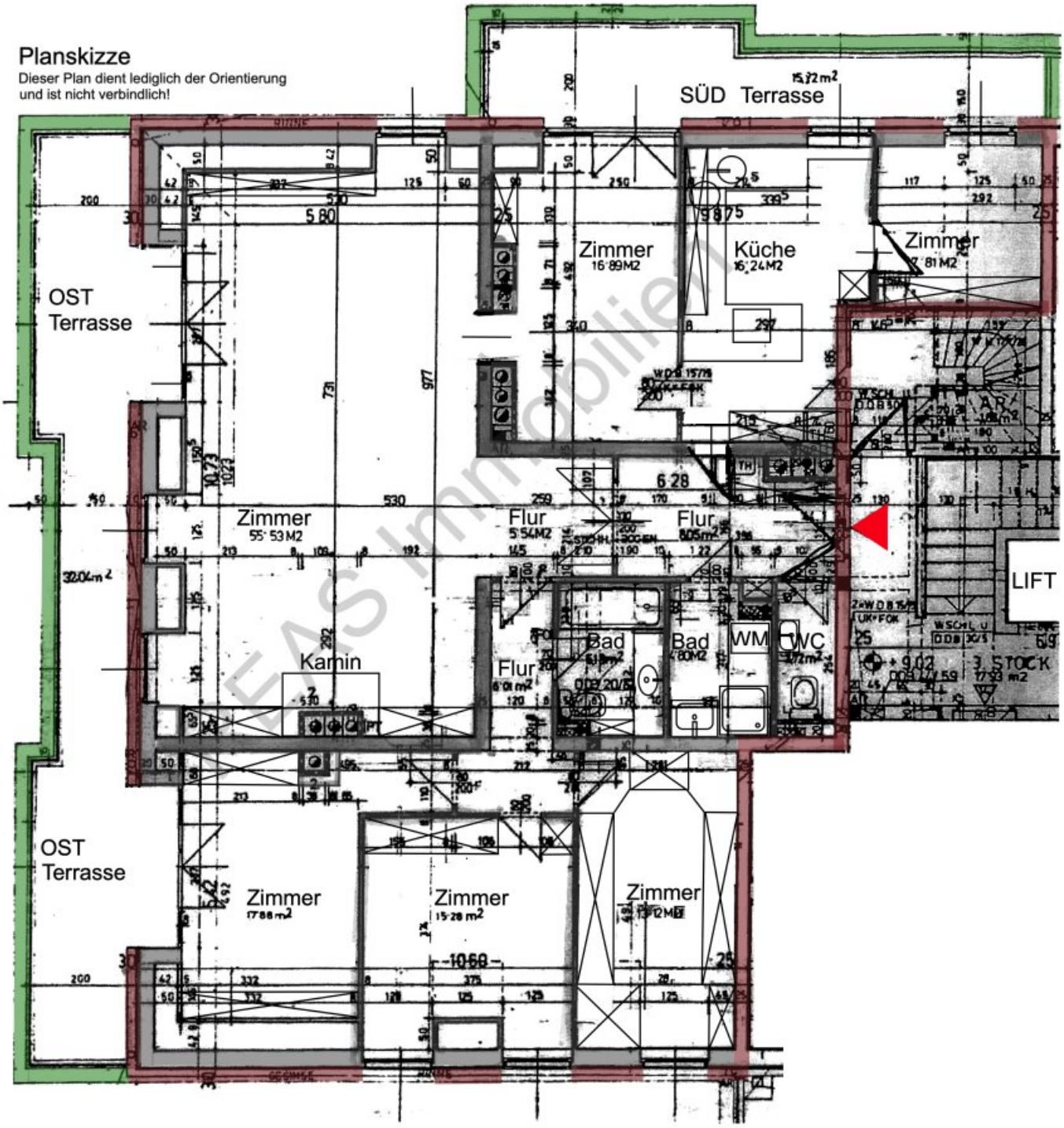




REAS Immobilien

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Wir bitten um schriftliche Anfragen inkl. Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Bitte keine Anrufe!

Luxus im Döblinger Cottage!

Zur Vermietung gelangt ein äußerst luxuriöses Dachgeschoss - Apartment (mit Lift) in einem hochwertigen Wohnhaus in Grünruhelage!

Das gepflegte Apartment wurde vor einiger Zeit umfassend modernisiert. Unter anderem wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, Einbaumöbel lackiert sowie umfassende Modernisierungen durchgeführt.

Die auf den Fotos abgebildeten losen Möbel gehören der Vormieterin und sind nicht inkludiert.

Raumaufteilung:

- 1 Entrée/Flur mit reichlich Platz für eine Garderobe sowie mit praktischen Einbauschränken
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit Dusche samt Glaswand, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 Bad mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken samt Spiegel sowie Einbauschränken
- 1 Flur mit praktischen Einbauschränken
- 1 Zimmer als begehbarer Kleiderschrank mit hochwertigen Einbauschränken sowie Schminktisch samt Beleuchtung und Spiegel
- 1 Zimmer mit Einbau-Kleiderschrank, Sitzbänken und Wandsafe

- 1 Zimmer mit Einbau-Kommode, Regalwand, Wandsafe sowie Ausgang auf die Ost-Terrasse

- 1 Zimmer mit ca. 55m2 als repräsentativer Wohnsalon mit offenem Kamin, Einbauregalen sowie Ausgang auf die Ost-Terrasse

- 1 Zimmer mit Kommode und Ausgang auf die Süd-Terrasse

- 1 Küche mit großzügiger Einbauküche inkl. hochwertigen Geräten (E-Herd, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle, Dampfgarer, Kühlschrank etc.)

- 1 Zimmer mit Einbauschrank, ideal als kleines Gästezimmer oder z.B. als Büro

- 1 Ost-Terrasse mit diversen Bepflanzungen samt automatischer Bewässerung, herrlichem Grünblick sowie Wasseranschluss und 2 elektrischen Markisen

- 1 Süd-Terrasse mit diversen Bepflanzungen samt automatischer Bewässerung, herrlichem Grünblick sowie Wasseranschluss und 2 elektrischen Markisen

- 1 Kellerabteil

Optional:

PKW Garagen in der hauseigenen Tiefgarage. (Konditionen noch zu besprechen)

Zur hochwertigen Ausstattung gehören:

Hochwertige Parkettböden, Alarmanlage, Klimatisierung, offener Kamin, Einbaumöbel vom Tischler, 2 Wandsafes, Beschattungen, Markisen, uvm.

Nahversorgung:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 38, sowie die Buslinie 10A, 35A, N35, N38, Schnellbahn S45

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

Kaution: Höhe noch zu besprechen

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap