

Wunderschöne 6 - Zimmer Maisonette mit Terrassen



Objektnummer: 4600

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,42 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 75,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Gesamtmiete	5.899,15 €
Kaltmiete (netto)	3.497,34 €
Kaltmiete	5.078,52 €
Betriebskosten:	1.507,94 €
Heizkosten:	260,66 €
USt.:	559,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger





















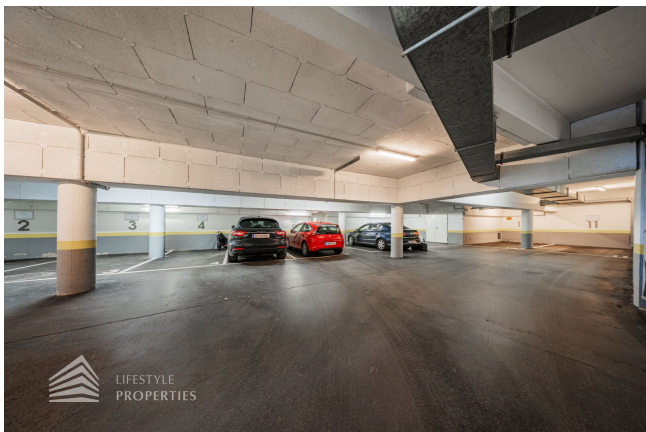




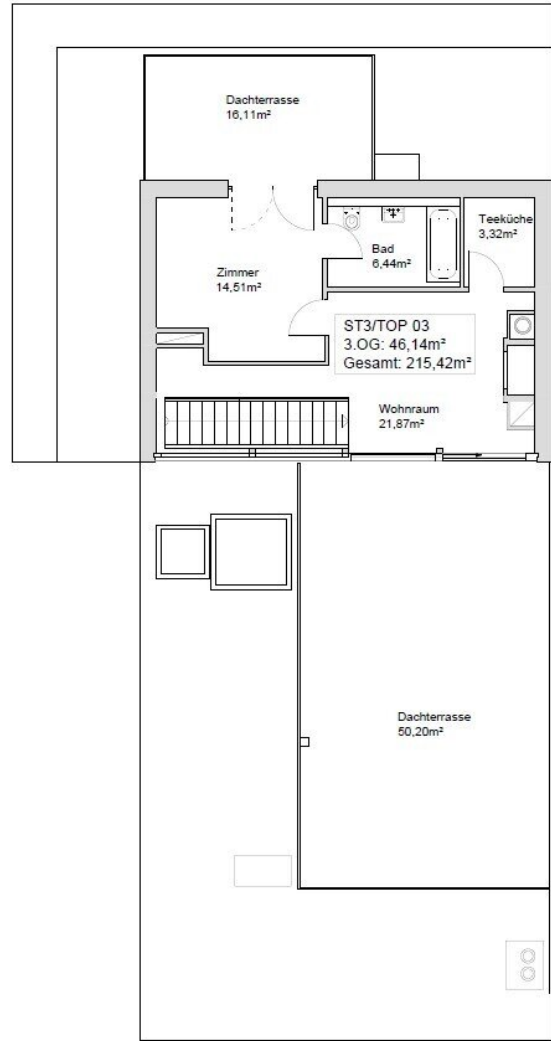
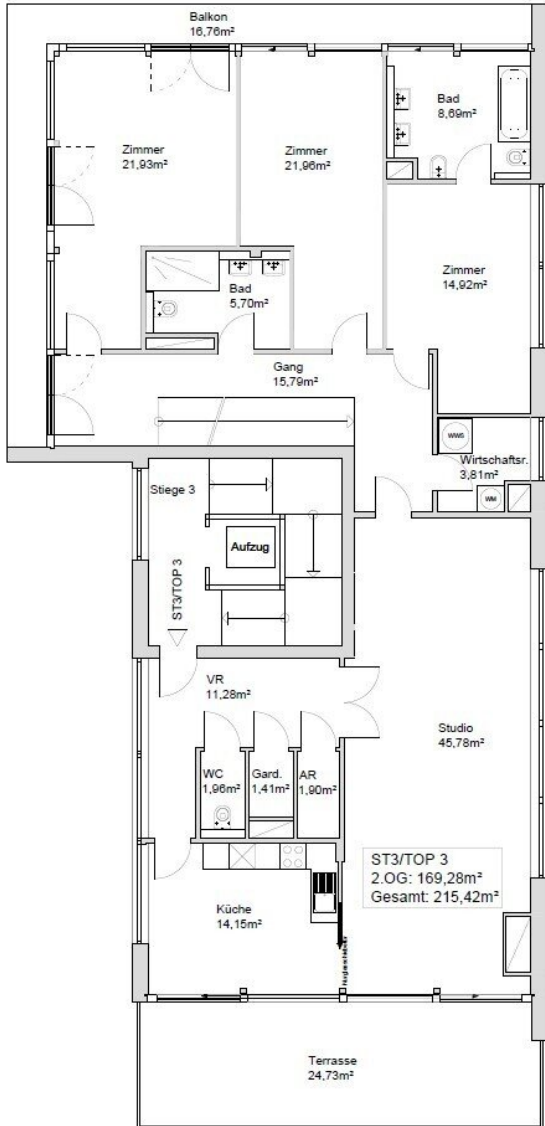












Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese wunderschöne 6 - Zimmer Maisonette mit großzügigen Terrassen im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1966 gebauten Neubau, liegt im 2. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 215 m². Die Wohnfläche teilt sich auf in 6 Zimmer, zwei Küchen, drei Bäder, ein Gäste-WC und drei Abstellräume. Zusätzlich dazu bietet die traumhafte Wohnung drei Terrasse und einen Balkon.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, welcher Ihnen direkten Zugang zum separaten WC, Abstellraum sowie der Garderobe bietet. Aus dem Vorraum gelangen Sie direkt in die einladende, voll ausgestattete Küche, von der Sie auch direkten Zugang zu der großzügigen Terrasse haben, die einen wunderschönen Blick bietet. Über die Küche gelangen Sie in das helle, ca. 46 m² große Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für einen Essbereich als auch eine Sitzecke bietet. Durch das Wohnzimmer, das ebenfalls durch den Vorraum verbunden ist, kommen Sie in einen weiteren Vorraum. Dieser Gang ermöglicht Ihnen einen separaten Zugang zu drei Zimmern und einem Bad. Eines dieser drei Zimmer verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit eigenem Zugang. Des Weiteren führt Sie eine Treppe zum zweiten Stockwerk. Dort gelangen Sie, über einen großzügigen Wohnraum, in ein weiteres Zimmer mit separatem Bad und Zugang zu einer eigenen Dachterrasse. Links von dem Wohnraum gesehen, haben Sie außerdem Zugang zu einer gemütlichen Teeküche. Auf der rechten Seite befindet sich das Highlight der Wohnung: die etwa 50 m² große Dachterrasse.

Das Wohnhaus verfügt über einen Innen- sowie Außenpool. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sauna, eine Dusche und WC. Das Indoorpool steht das ganze Jahr über zur Verfügung und das Außenpool von Mai bis September. Ein weiteres Highlight ist der Weinkeller, der nicht nur über individuelle Weinabteile für jede Wohnung verfügt, sondern auch ideal für Feierlichkeiten genutzt werden kann. Zudem gehört ein Kamin zur Ausstattung jeder Wohnung.

Für die Wohnungen stehen in den beiden Tiefgaragen derzeit folgende Parkplätze zur Verfügung:

In **Garage I** stehen die Plätze 3, 5, 6, 10 und 11 zur Verfügung.

In **Garage II** sind die Plätze 1, 4, 5 und 21 frei.

Die einzigartige Wohnung punktet vor allem durch die ausgezeichnete Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Banken oder Apotheken sind ganz in der Nähe. Ein besonderes Highlight ist auch die Nähe zur Natur, denn Döbling ist bekannt und berühmt für seine grünen Flächen. Mitten im Grünen und dennoch in Innenstadtnähe ist diese

Immobilie ideal gelegen. Sie genießen Ihre Ruhe und können trotzdem jederzeit innerhalb kürzester Zeit die Vorzüge einer Großstadt genießen. Unweit der Haustüre befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist gesorgt – es befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso durch diverse Straßenbahnlinien, welche innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet.

Auf Wunsch ist bei einer geplanten Sanierung eine Mietfreistellung von bis zu drei Monaten möglich.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap