

Wunderschöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 4598

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Gesamtmiete	5.249,65 €
Kaltmiete (netto)	3.144,38 €
Kaltmiete	4.520,63 €
Betriebskosten:	1.312,50 €
Heizkosten:	232,51 €
USt.:	496,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

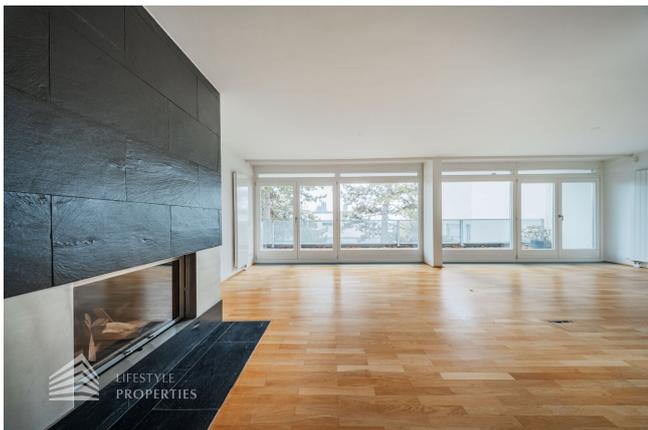
Ihr Ansprechpartner















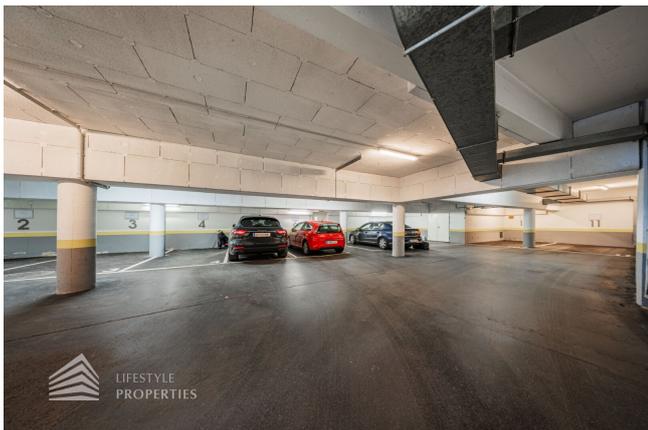
















Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese wunderschöne 4 - Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1966 gebauten Neubau, liegt im 1. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über eine Größe von ca. 188 m². Die Wohnfläche teilt sich auf in vier Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, sowie zwei Abstellräume. Zusätzlich dazu bietet die Wohnung zwei traumhafte Balkone, einen Garten und eine Terrasse.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich in einem kompakten Vorraum, der direkten Zugang zu einem WC bietet. Rechts durch den Vorraum betreten Sie das geräumige, etwa 72 m² große Wohnzimmer. Dieses imponiert mit seinen großen Fenstern und Türen, durch welche man auf der rechten Seite auf einen ca. 17 m² Balkon kommt, und links zu einer ca. 33 m² Terrasse. Das Wohnzimmer bietet ebenfalls Zutritt zu einem Abstellraum und der gemütlichen, voll ausgestatteten Küche, die wiederum über einen praktischen Vorratsraum verfügt. Durch das Wohnzimmer führt Sie ein Gang zu drei Schlafzimmern und zwei getrennten Badezimmern. Zwei der Schlafzimmer haben einen eigenen Zugang zu einem ca 19 m² großen Balkon und das andere Schlafzimmer hat einen separaten Zugang zu der ca. 33 m² großen Terrasse. Direkt an diese Terrasse schließt ein etwa 100 m² großer Garten an.

Das Wohnhaus verfügt über einen Innen- sowie Außenpool. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sauna mit integrierter Dusche und WC. Alle Einrichtungen stehen das ganze Jahr über zur Verfügung. 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.

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