

**DIREKT bei der Obkirchergasse - Oberdöbling | Loggia |
öffentl. Verkehrsmittel direkt vor der Tür | Erstbezug nach
Sanierung**



Objektnummer: 15442

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.136,37 €
Kaltmiete	1.136,37 €
USt.:	113,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

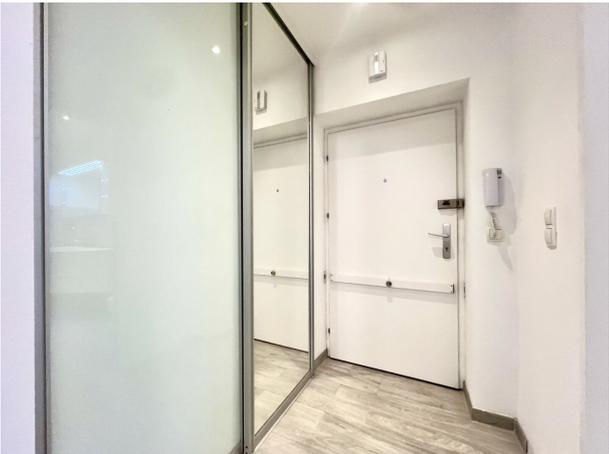


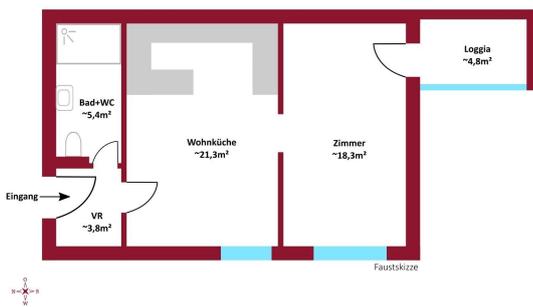
Elina Strautmane

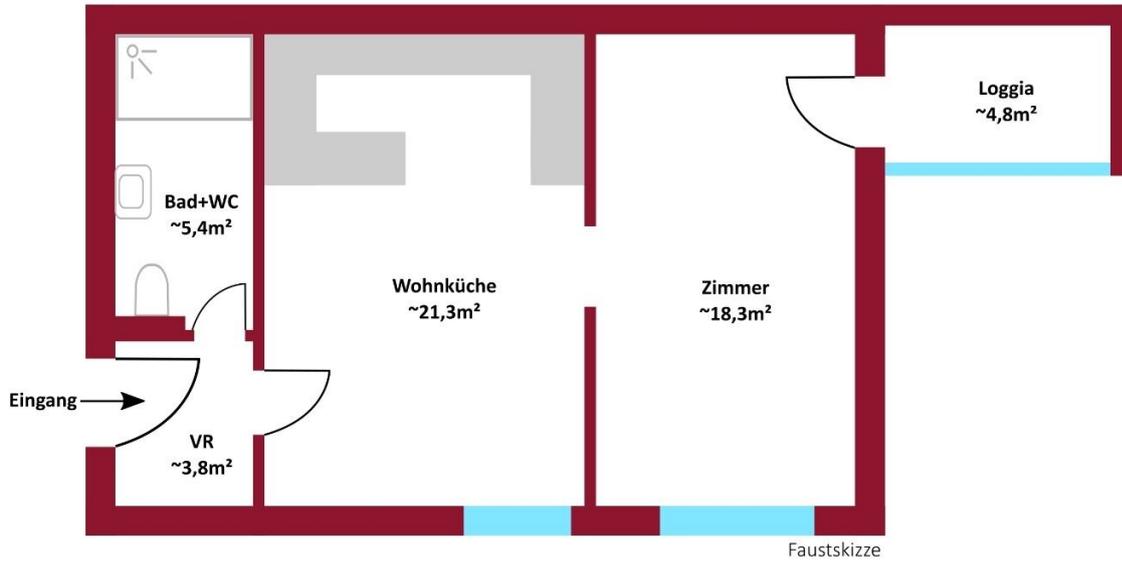
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 660 3956969









Faustskizze



Objektbeschreibung

Eine Top sanierte Wohnung in Oberdöbling direkt bei der begehrten Obkirchergasse und S-Bahn Station!

Diese **gut aufgeteilte** und **stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **53 m²**, befindet sich direkt im Herzen des **wunderschönen 19. Bezirks** in unmittelbarer Nähe zur **Obkirchergasse**, die eine Vielfalt an Restaurants, Cafés und Geschäften bietet. Ebenfalls nur eine Gehminute entfernt befindet sich die Station Oberdöbling (S45), mit sehr guten Anbindung an die Innenstadt und Heiligenstadt.

Die Wohnung verfügt über eine helle **Wohnküche**, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit einer **Massagedusche und WC**, eine **vollausgestattete Küche** inklusive einer Waschmaschine, eine nette Loggia sowie ein Vorzimmer.

Das Wohnzimmer ist mit einer modernen Einbauküche und einer neuen Waschmaschine ausgestattet. Für genug Stauraum sorgen die Kästchen im Badezimmer, sowie ein fest eingebauter und verspiegelter Kleiderschrank im Vorzimmer. Die Loggia kann man auch gut im Winter nutzen, da sie voll verglast ist, außerdem sorgt auch der nette französische Balkon im Zimmer für genug Licht. Die Wohnung wird inklusive einem Kellerabteil vermietet, ein Stellplatz im Hof kann auch gerne angemietet werden.

Hier profitieren Sie von der Nähe zur Straßenbahn sowie S-Bahn, die es Ihnen ermöglicht, bequem direkt ins Zentrum zu fahren. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die Ihren Alltag bereichern werden.

Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 3,8 m²
- Wohnküche, ca. 21,3 m²
- Zimmer, ca. 18,3 m²
- Badezimmer + WC, ca. 5,4 m²

- Loggia, ca. 3,8 m²

Weitere Attribute der Wohnung:

- moderne Einbauküche mit einer Waschmaschine
- Massagedusche und Kästchen im Badezimmer
- Einbauschränk im Vorzimmer
- verglaste Loggia
- französischer Balkon
- Stellplatz im Hof
- Kellerabteil

Kostenübersicht:

Monatlich Miete Wohnung: 1250,-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre

Die Wohnung ist ab **1.02.2025** verfügbar

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap