

**1190// Idyllische Atelierwohnung - Grünblick - Toplage
Döbling!**



Objektnummer: 20250000004

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geweygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,35 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	960,42 €
Kaltmiete (netto)	760,05 €
Kaltmiete	856,87 €
Betriebskosten:	81,01 €
Heizkosten:	14,80 €
USt.:	88,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

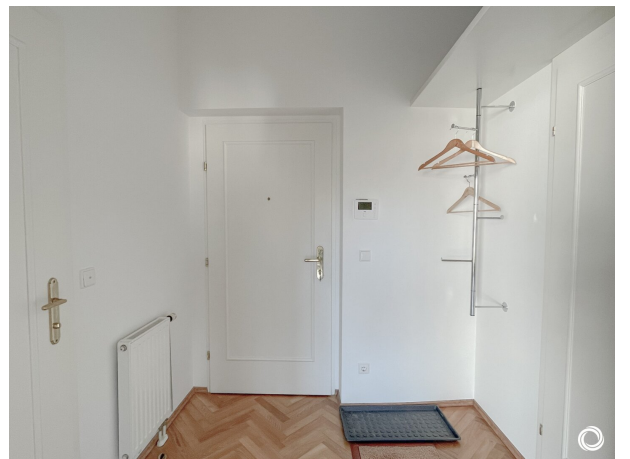
Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn



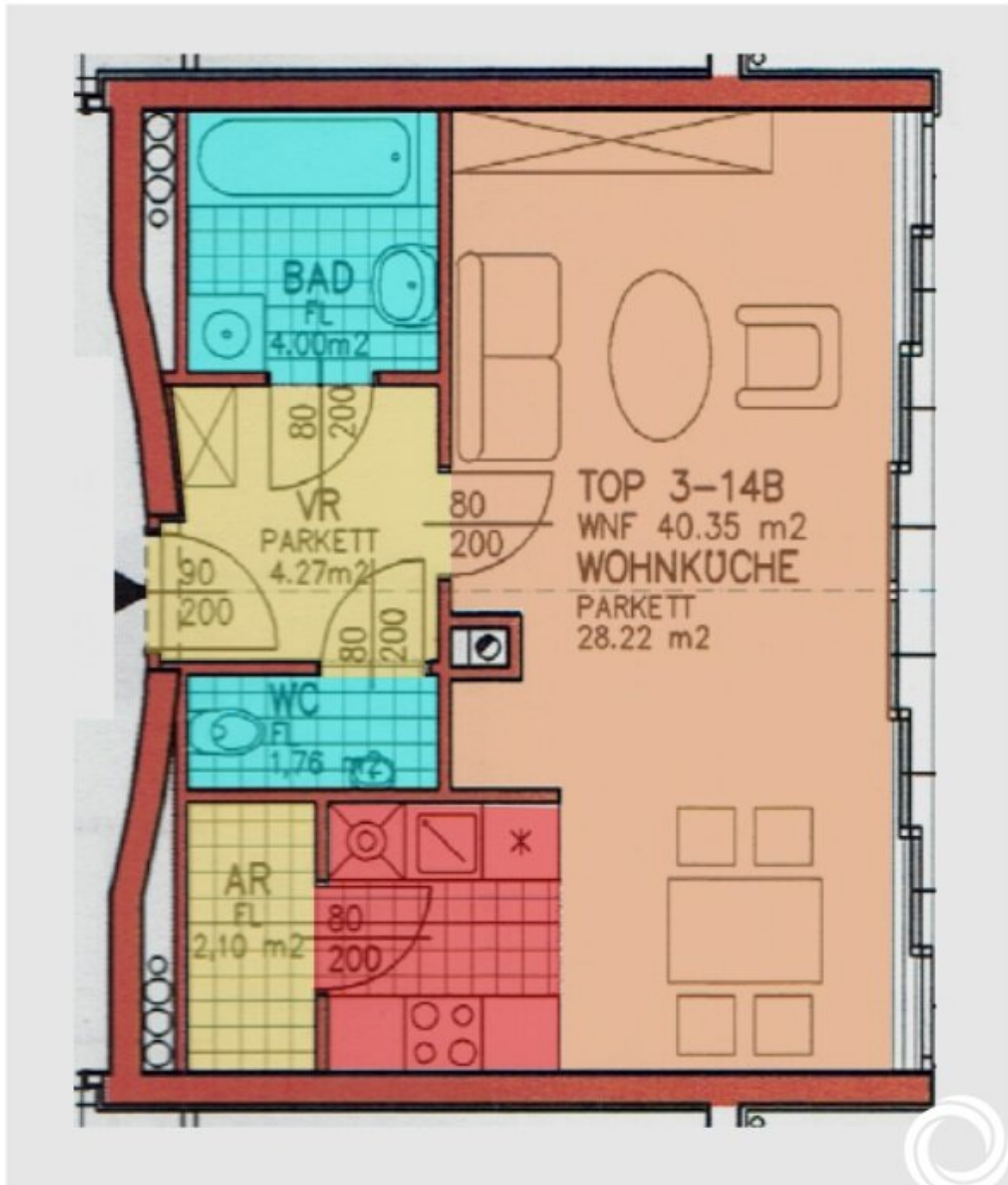








Grundriss - Skizze



Objektbeschreibung

Diese entzückende, **fix fertige Atelierwohnung** im 1. Dachgeschoß eines eleganten Wohnhauses bietet eine wahre Ruheoase im begehrten Döbling. **Umgeben von einem nicht öffentlich zugänglichen Park**, genießen Sie hier absolute Privatsphäre und einen traumhaften Blick ins Grüne.

Bequem mit dem Lift erreichbar, überzeugt die Wohnung mit ihrem lichtdurchfluteten Wohnbereich und den **großen Schiebetüren zum Französischen Balkon** – öffnen Sie sie und lassen Sie die Natur in Ihr Zuhause. Der stilvolle Parkettboden, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Die Lage in der **Geweygasse im Herzen von Döbling** bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Villen, stilvollen Wohnhäusern und gepflegten Grünanlagen. Der nahegelegene **Kahlenberg** sowie die Weinberge von Grinzing laden zu Spaziergängen ein, während gemütliche Heurige und Cafés das Flair des 19. Bezirks unterstreichen. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger sind ebenfalls schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Döblinger Bad (Freibad und Hallenbad), für Sportbegeisterte stehen die Tennisplätze Hohe Warte zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 37, D Autobus 38A

Zustand und Ausstattung:

- +) Wände weiß
- +) Parkettböden
- +) Fenster Holz, Isolierverglasung
- +) Sicherheitseingangstüre

+) Wohn-Küche mit Ceran-Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühl/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Spüle, Ober- und Unterschränke, Mikrowelle, FS/Internetanschluss

+) Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Unterschrank, Sprossenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Waschmaschine

+) Vorzimmer mit Garderobe

+) Toilette mit Handwaschbecken und Spiegel

+) Gegensprechanlage

+) Fernwärme

+) Garagenplatz für PKW

+) Parknutzung

Befristung:

5 Jahre

Stockwerk:

1. DG (mit Lift)

Raumaufteilung:

1 Wohnküche, 1 Vorzimmer, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette, 1 Kellerabteil

Flächen in m2:

Wohnküche: ca. 28,22

Vorzimmer: ca. 4,27

Abstellraum: ca. 2,10

Badezimmer: ca. 4,00

Toilette: ca. 1,76

=====

Gesamt: ca. 40,35

Energieausweis:

HWB: 53,8 kWh/m²a | Klasse: C

f GEE: 1,46 | Klasse: C

Monatliche Kosten in EUR:

Miete		760,05
Betriebskosten		81,01
n		
Wasser		14,80
GaragenBetriebskosten		15,81
+10% Ust.	855,86	85,59
von		
20% Ust. Von	15,81	3,16
Gesamt		960,42

Kaution in EUR:

3.000,00

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap