

modernes Wohnen in Döbling - Erstbezug mit Charme inkl. Warmwasser, Heizung und Garage



Objektnummer: 2197914

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,01 m ²
Nutzfläche:	53,05 m ²
Gesamtfläche:	53,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.194,72 €
Kaltmiete (netto)	926,80 €
Kaltmiete	1.021,30 €
Betriebskosten:	94,50 €
Heizkosten:	51,63 €
USt.:	121,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Simon Bakshi

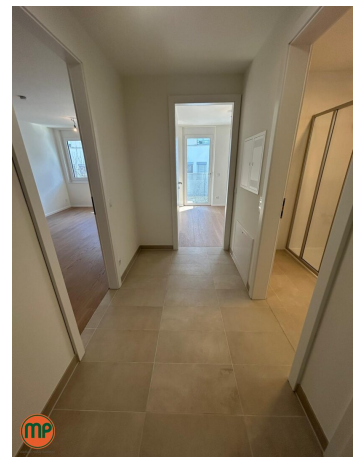
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

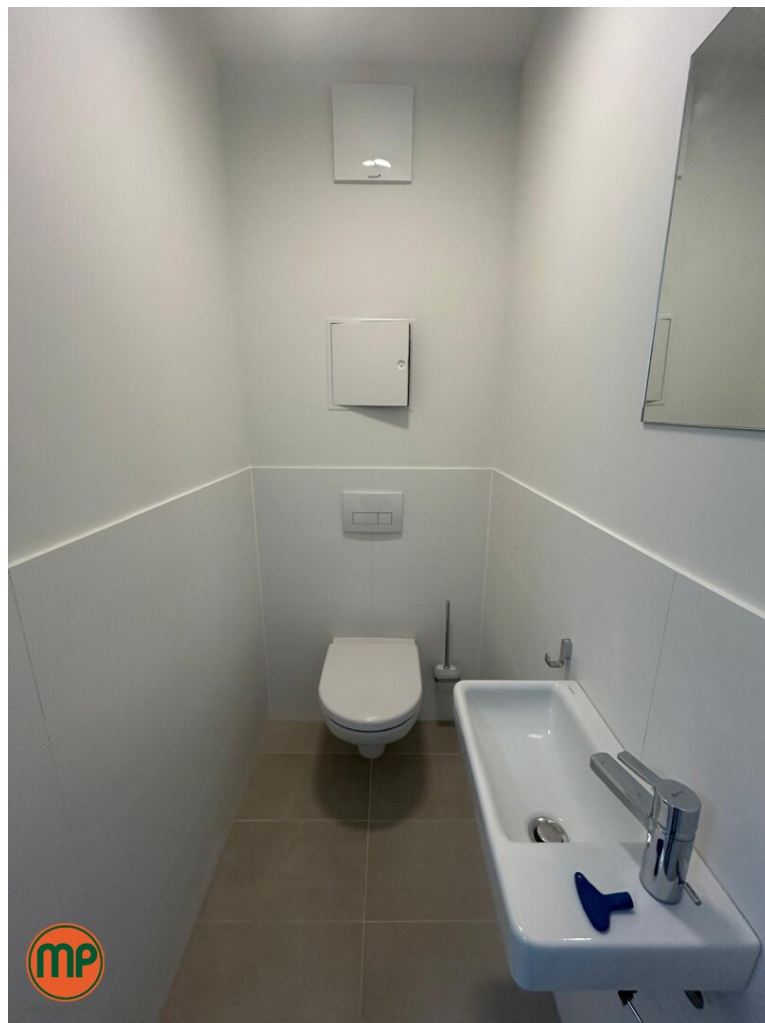


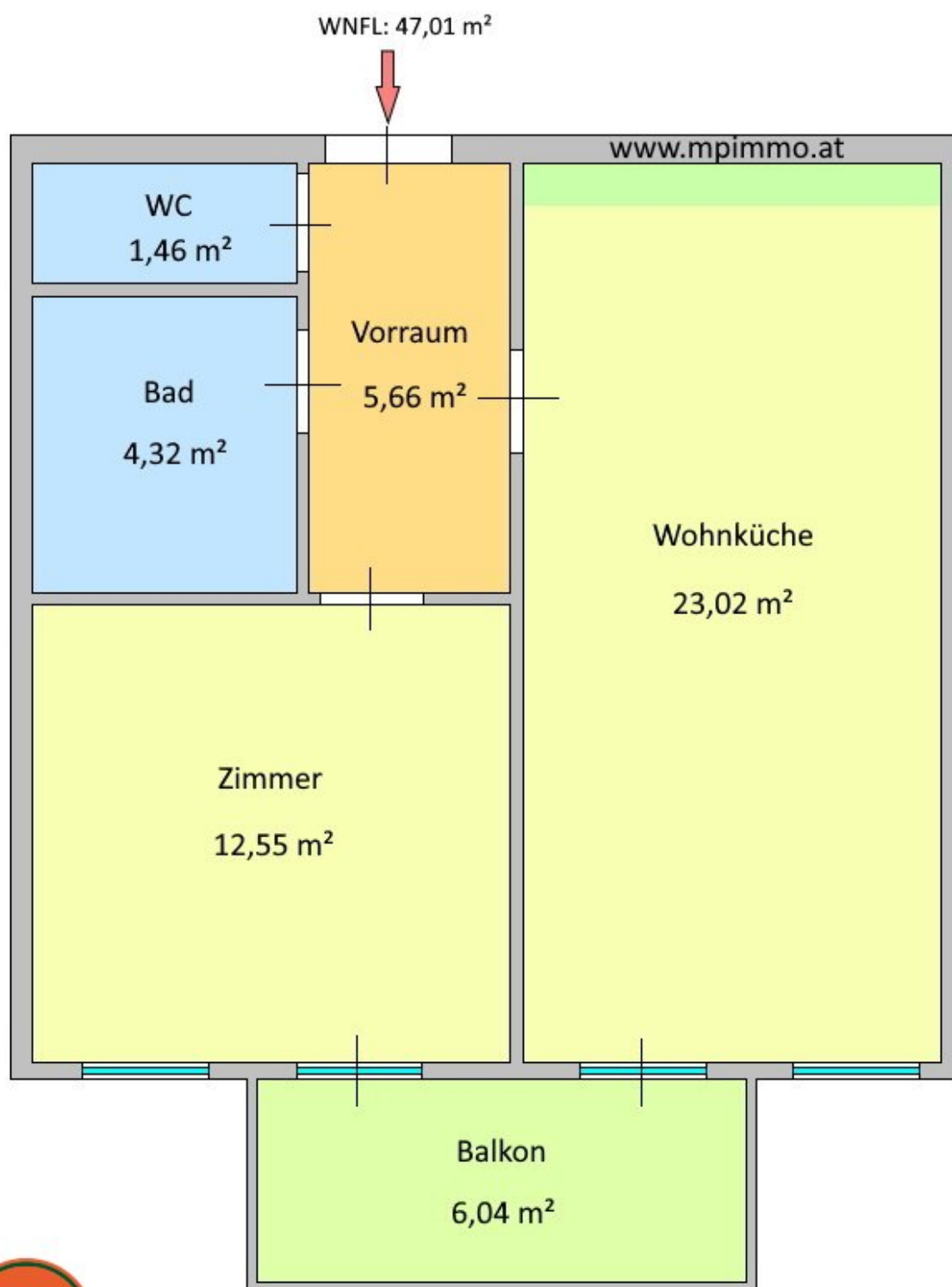
termin zur

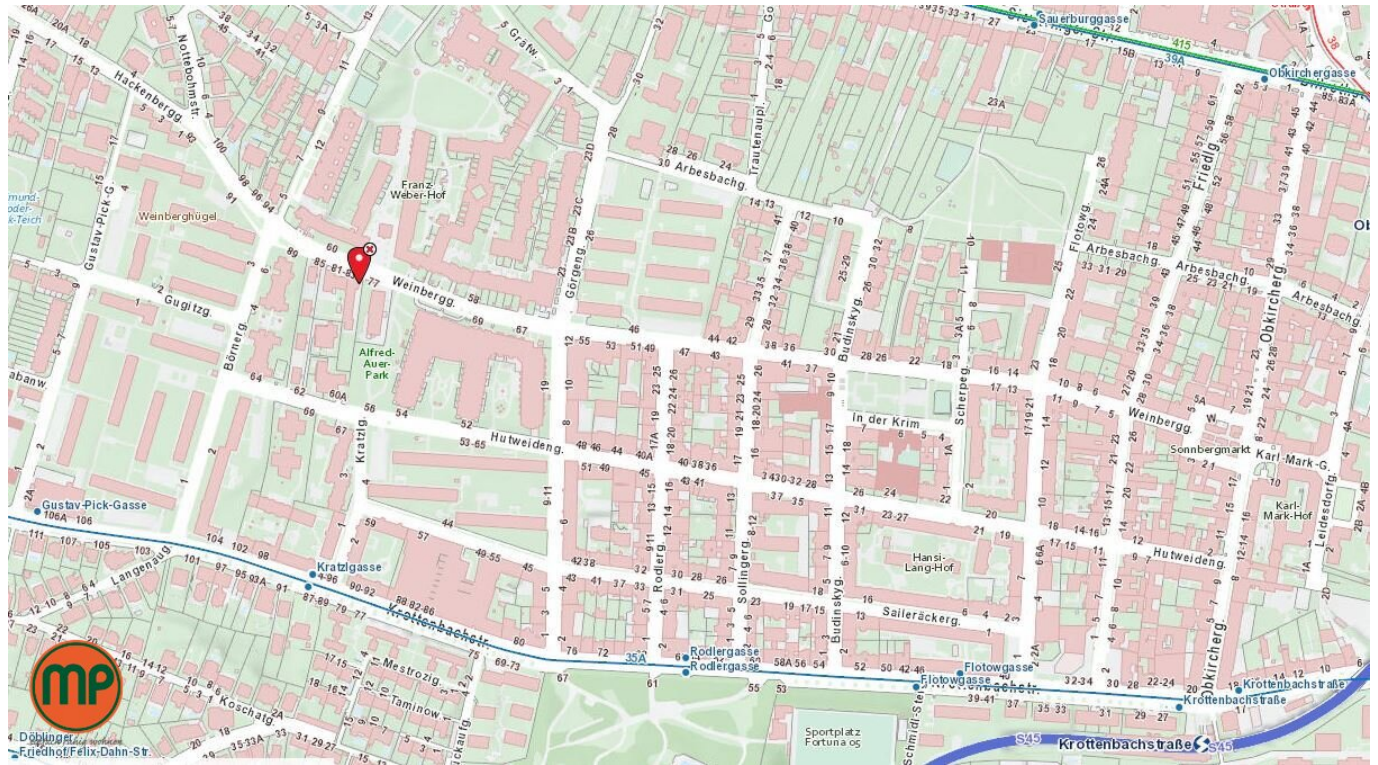


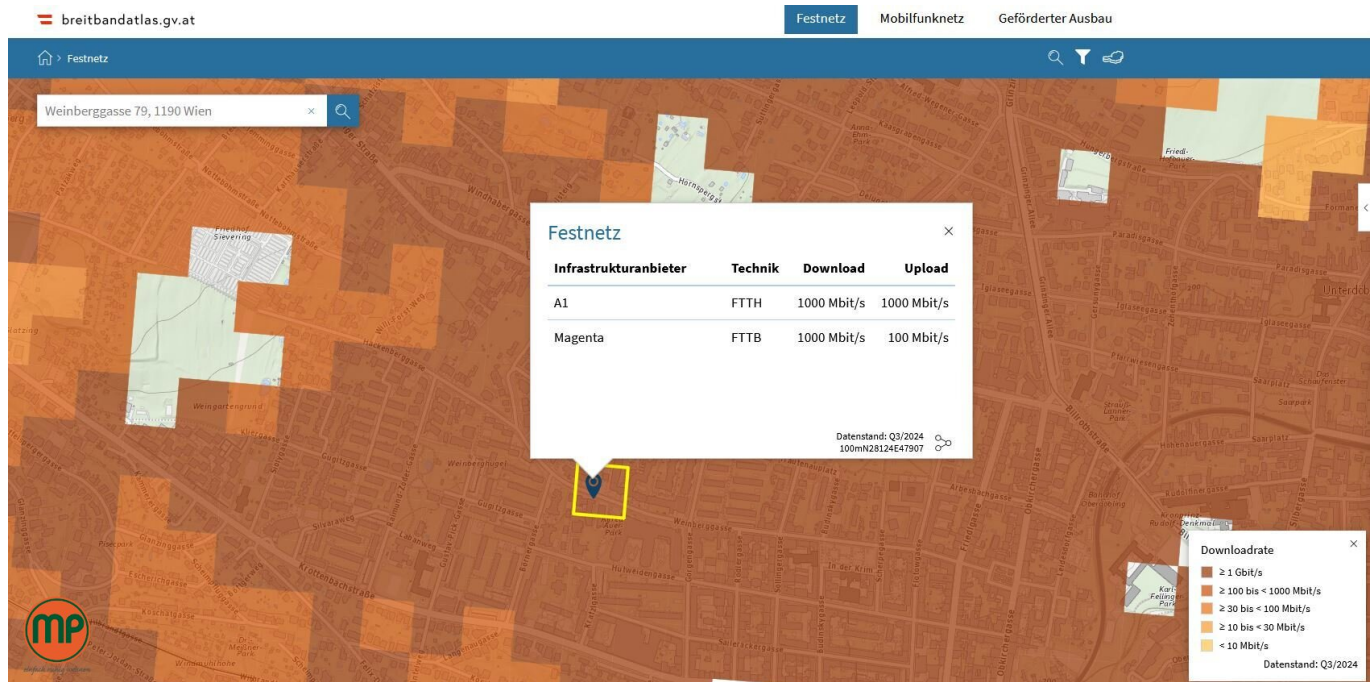


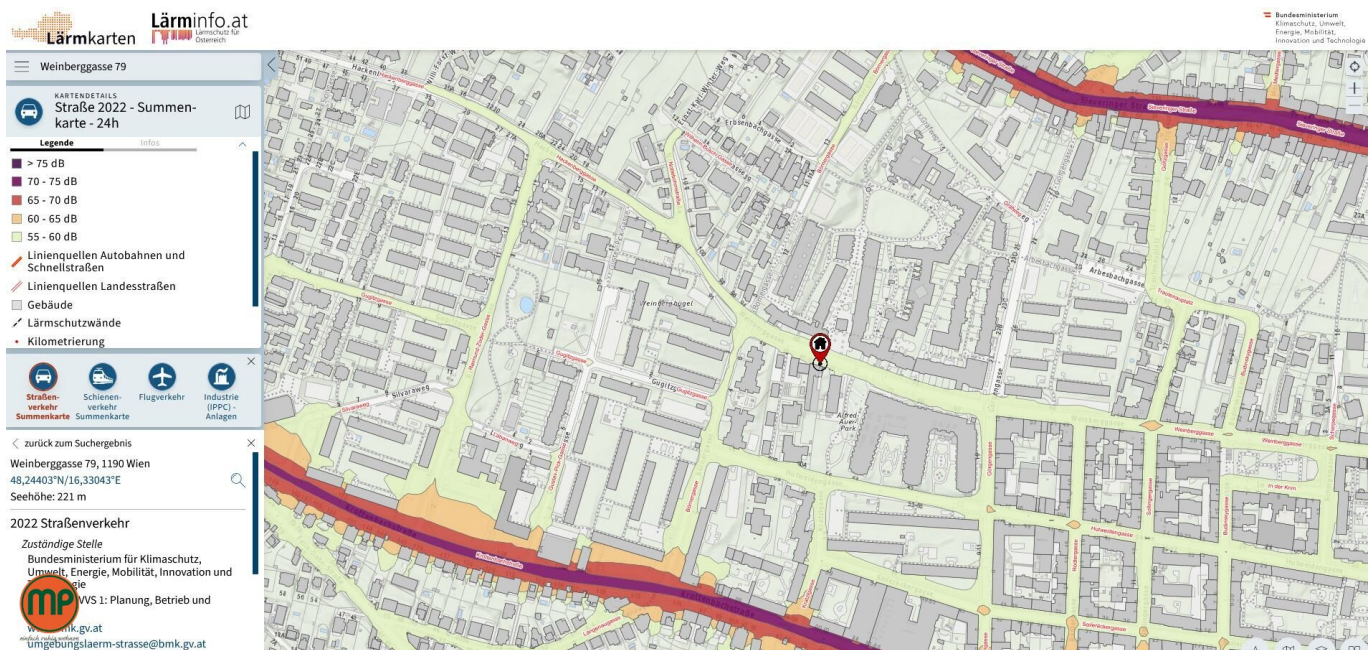


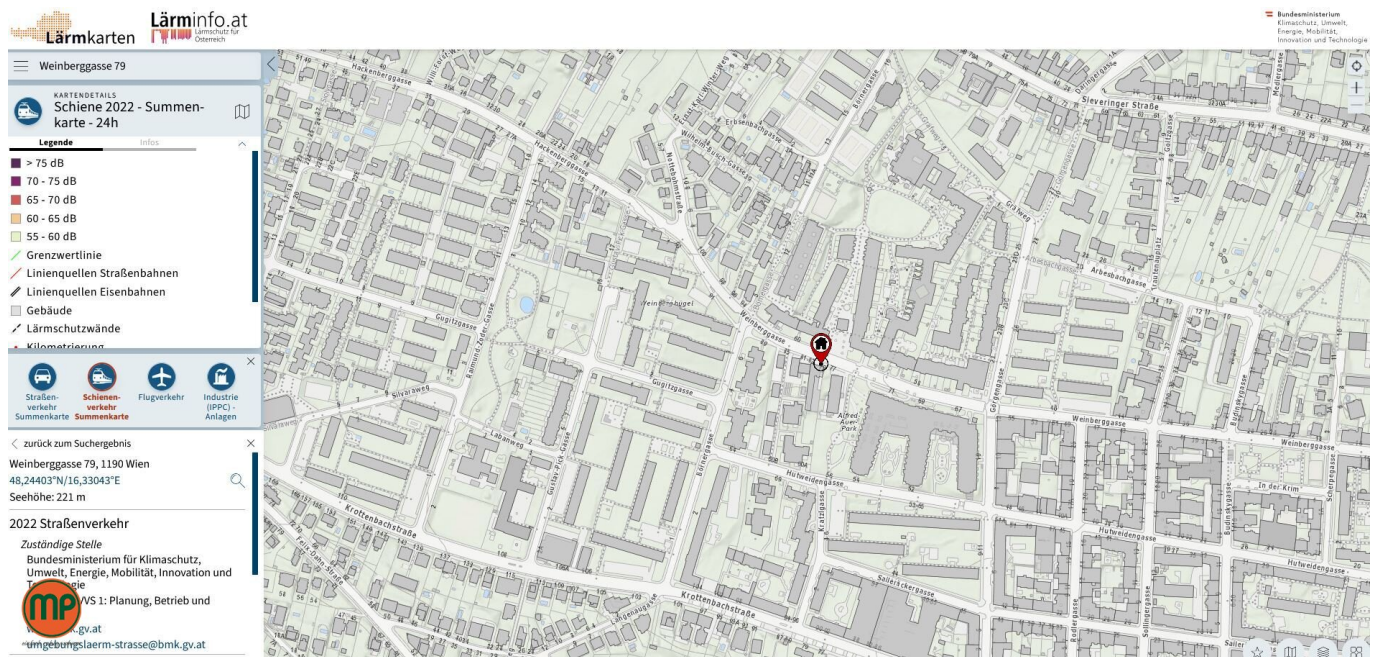


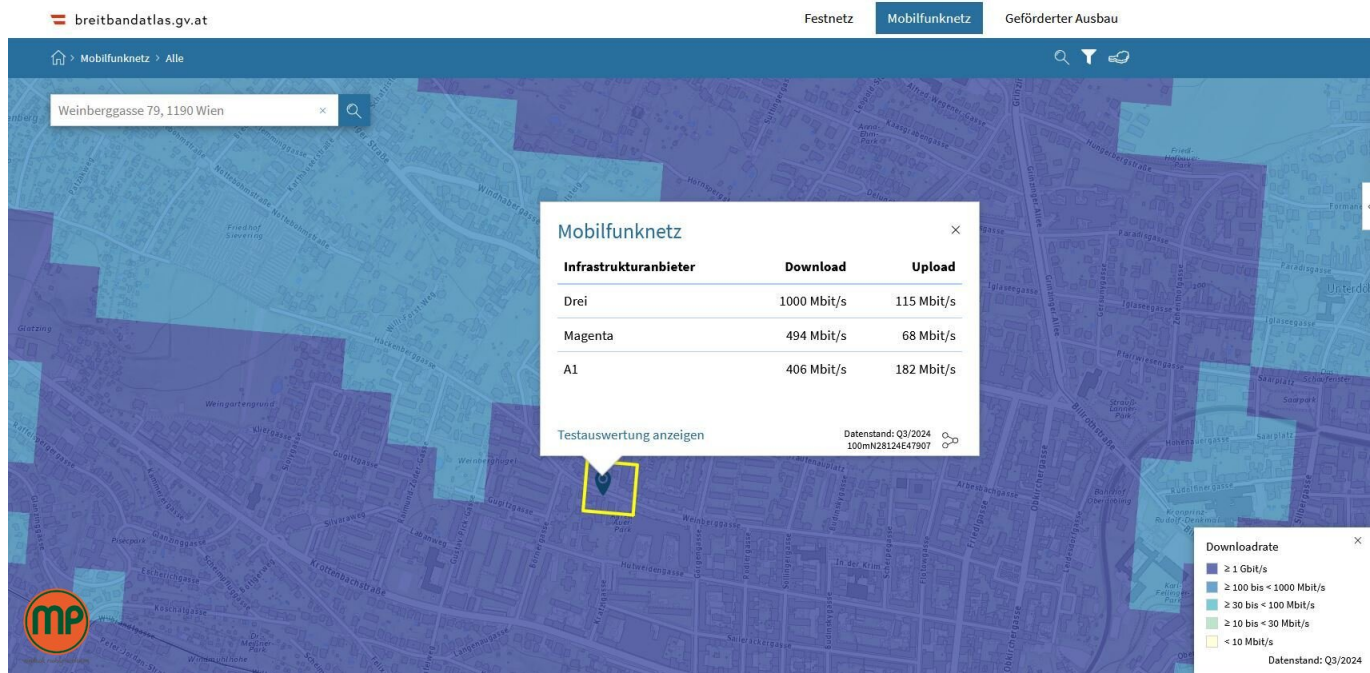












Objektbeschreibung

LAGE:

Mitten im 19. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese exklusive Neubauwohnung zur Vermietung.

INFRASTRUKTUR:

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens! Der 19. Bezirk, Döbling, verbindet auf einzigartige Weise urbanen Komfort mit idyllischer Natur. Eingebettet in eine ruhige und exklusive Wohngegend, genießen Sie hier höchste Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur.

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene S-Bahn-Station **Krottenbachstraße (S45)** bringt Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mehrere Buslinien in der Umgebung sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. So erreichen Sie die pulsierende Innenstadt bequem und stressfrei.

Grüne Oase mit urbanem Flair

Döbling ist bekannt für seine großzügigen Grünflächen, Weinberge und charmanten Heurigen. Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zu herrlichen Erholungsgebieten wie dem **Türkenschanzpark**, den weitläufigen Spazierwegen am **Kahlenberg** oder dem beliebten **Setagayapark**. Ob Joggen, Radfahren oder einfach entspannen – die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustüre.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und erstklassige Gastronomie

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Feinkostläden und kleinen Boutiquen. Die **Obkirchergasse** mit ihrem beliebten **Wochenmarkt** ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum entspannten Einkaufen regionaler Produkte ein. Darüber hinaus erwartet Sie eine große Auswahl an gehobenen Restaurants, traditionellen Wiener Heurigen und gemütlichen Cafés, die das Leben in Döbling besonders lebenswert

machen.

Leben auf höchstem Niveau

Diese Wohnlage ist perfekt für alle, die das Beste aus Stadt und Natur vereinen möchten. Eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter Infrastruktur, einer hervorragenden Anbindung und einem unschlagbaren Freizeitangebot – hier finden Sie Ihr neues Zuhause!

AUSSTATTUNG:

Im 2. Stock dieses neu errichteten Wohnhauses erwartet Sie eine moderne **Erstbezug-Wohnung** mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Auf ca. **47 m²** überzeugt diese Wohnung mit modernem Design, viel Tageslicht und exklusivem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten fällt die hochwertige Gestaltung ins Auge. Vom zentralen **Vorraum** sind alle Räume bequem erreichbar. Das großzügige **Badezimmer** beeindruckt mit einer modernen Ausstattung, einer eleganten Dusche und stilvollen Armaturen. Das **separat begehbare WC** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **Schlafzimmer** bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt mit einem schönen **Ostblick**, der für viel Morgensonne sorgt. Sowohl vom Schlafzimmer als auch von der **offenen Wohnküche** gelangen Sie auf den **sonnigen Balkon**, der ins **Grüne** blickt – ein absolutes Highlight dieser Wohnung.

Die **Wohnküche** besticht durch ihre Größe und intelligente Raumaufteilung. Die **neue, voll ausgestattete Einbauküche** ist mit modernsten Geräten versehen und bietet höchsten Komfort für kulinarische Erlebnisse.

Ein weiteres besonderes Ausstattungsmerkmal sind die **modernen, elektrischen Jalousien** an allen Fenstern, die für optimalen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die **nachhaltige Wärmeversorgung** erfolgt über **Erdwärmesonden** in Verbindung mit einer **zentralen Sole/Wasser-Wärmepumpe**. Die gesamte Wohnung ist mit einer **angenehmen Fußbodenheizung** ausgestattet.

Zusätzlich steht Ihnen ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung, sowie ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die auf der Suche nach einem **modernen, hochwertigen Erstbezug** mit durchdachter Raumaufteilung, neuester Technik und einer grünen Umgebung

sind. Hier genießen Sie exklusiven Wohnkomfort in einer der besten Lagen!

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige



Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.