teilmöblierte 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe Döblinger Hauptstraße - in Gehnähe zur U4/U6

1190 Wien, Nähe: Döblinger Hauptstraße, Hardtgasse

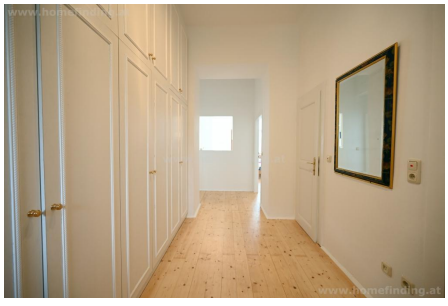
€ 1.050,04 /Monat







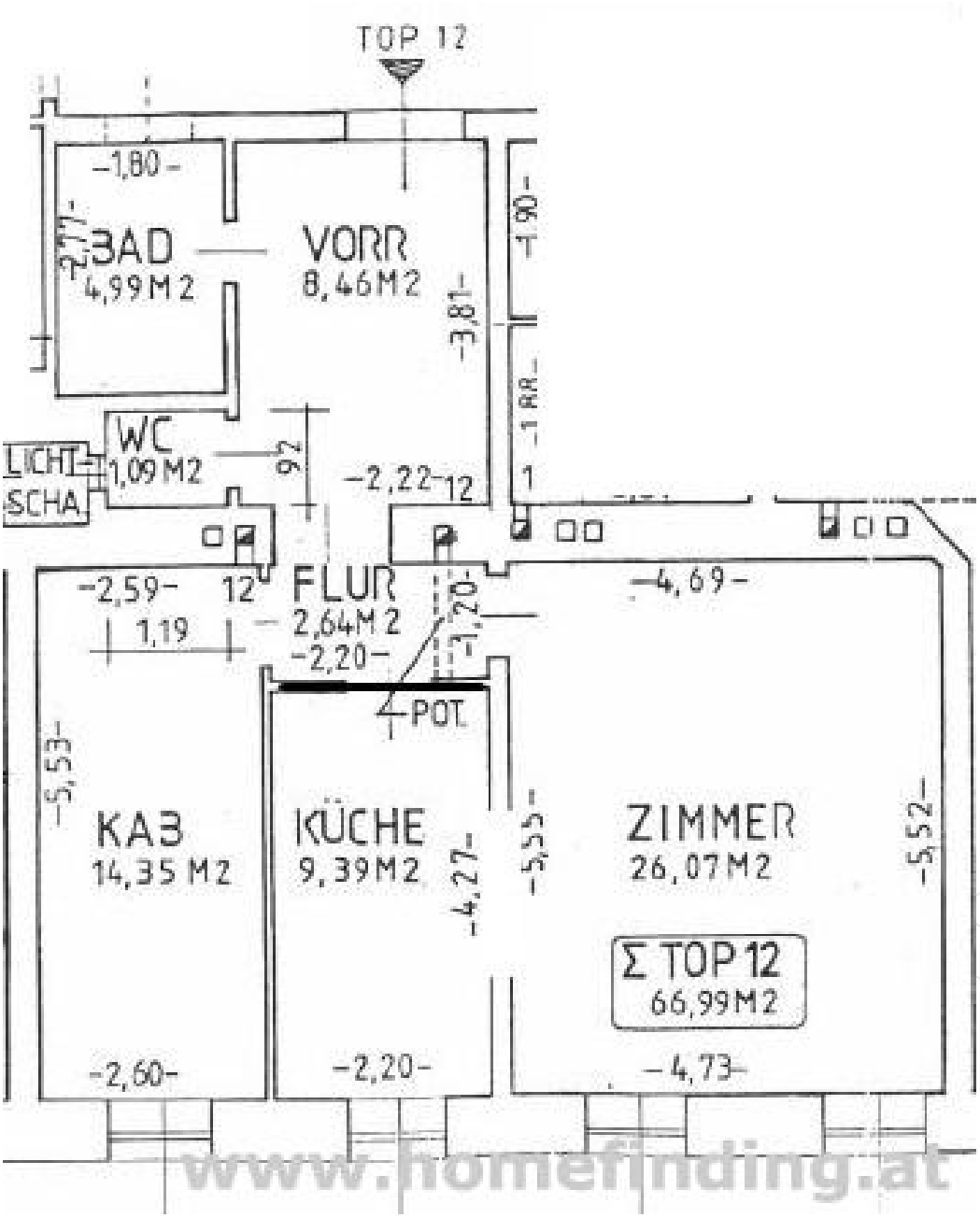








Pläne



www.homefinding.at

Zur Immobilie

Zur Vermietung gelangt eine charmante, ca. 67 m² große Altbauwohnung im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling). Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und besticht durch ein durchdachtes, gemütliches Wohnkonzept.
Das Objekt wird befristet vermietet und steht ab sofort zur Verfügung – ideal als bezugsfertige Expat-Wohnung oder für Singles und Paare, die das urbane Leben in einer sehr guten Lagen Wiens schätzen.

RAUMAUFTEILUNG
Der durchdachte Grundriss bietet einen großzügigen Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie eine eingerichtete Einbauküche mit allen Geräten und Kochutensilien.

• Einladendes Vorzimmer / Entree mit Einbauschränken
• Großzügiges, helles Wohn-Esszimmer
• Halboffene, voll ausgestattete Einbauküche mit Tageslicht (Kühlschrank ist bestellt)
• gemütliches Schlafzimmer
• Badezimmer mit entspannender Badewanne
• Separates WC

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS
• Parkettboden in den Wohnräumen
• Fliesenböden in den Bad/ WC
• teilmöbliert
• Lift
• zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur
• Gasetagenheizung: HWB E/168,20

LAGE & INFRASTRUKTUR
Die Wohnung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken), gemütliche Wiener Kaffeehäuser und Restaurants befinden sich direkt um die Ecke. Der Währinger Park liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet viel Grünraum zur Erholung.

PERFEKTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:
• U-Bahn & S-Bahn: Der Knotenpunkt Spittelau (U4, U6 und ÖBB-Züge) ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.
• Straßenbahn & Bus: Die Linien 37, D und 37A halten in unmittelbarer Nähe und bieten eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu den Universitäten (z.B. BOKU).

KONDITIONEN + RECHTLICHES
• Gesamtmiete: € 1.150,00 (inkl BK, inkl MwSt, inkl Möblierung)
• Kaution: 3 BMM
• Befristung: 5 Jahre
• beziehbar: ab sofort
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerpinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Kontakt & Besichtigung
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diese teilmöblierte Altbauwohnung in Döbling.

Allgemeines

Objektnummer	11827
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 725,-
Bruttomiete	€ 797.5
Betriebskosten brutto	€ 162.54
sonstige Betriebskosten	€ 90
Gesamtmiete	€ 1.050,04

Basisdaten

Wohnfläche	66.99m^2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Möbliert	ja
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	168.20
HWB Energieklasse	E
f_{GEE}	1.25
f_{GEE} Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	U4, U6, 37, 37A, D
Nähe	Döblinger Hauptstraße, Hardtgasse