Moderne 2-Zimmer-Balkonwohnung beim Obkirchermarkt / Sonnbergplatz | 1190 Wien Döbling

📍 1190 Wien, Nähe: Sonnbergplatz/ Obkirchermarkt

€ 996,82 /Monat















Zur Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens! Diese moderne und gut geschnittene 2-Zimmer-Balkonwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Neubaus direkt beim Sonnbergplatz in 1190 Wien (Döbling).

Durch die zentrale Begehbarkeit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler, die urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung:

• Zentrales Vorzimmer, von dem aus alle Räume getrennt begehbar sind
• Helles Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zum ca. 5 m² großen Balkon
• Separate Küche mit eigenem Tageslicht-Fenster
• Schlafzimmer
• Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
• Separates WC
• Abstellraum

Ausstattung & Komfort:
•Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnklima.
•Zusätzlich stehen ein trockenes Kellerabteil sowie eine Gartenmitbenützung zur Verfügung.

LAGE, INFRASTRUKTUR & ÖFFIS
Die Mikrolage in Döbling lässt keine Wünsche offen: Durch den direkt ums Eck gelegenen Obkirchermarkt sowie das nahe Zentrum von Sievering ist die Nahversorgung als perfekt zu bezeichnen. Frische Marktprodukte, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, gemütliche Cafés und traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Hervorragende Verkehrsanbindung:
• Straßenbahnlinie 38: Bringt Sie direkt und ohne Umsteigen zum Schottentor (U2 / Universität Wien) und in die Innenstadt.
• Buslinien 35A, 10A, 39A & S-Bahn (S45 Oberdöbling): Bieten schnelle Querverbindungen in andere Wiener Bezirke sowie Richtung Spittelau (U4/U6) und Heiligenstadt (U4).

KOSTEN & RECHTLICHES
• Miete (kalt): € 996,82 brutto (inkl. Betriebskosten)
• Zusätzliche monatliche Kosten: € 67,66 für Heizung und Warmwasser (Zentralheizung), Miete (warm): € 1.064,48
• Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (BMM inkl Warmwasser-/Heizungs-Akonto) ds € 3.193,44
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Erstauftraggeberprinzip).

Allgemeines

Objektnummer	11840
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 850,-

Bruttomiete	€ 850
Betriebskosten brutto	€ 146.82
Gesamtmiete	€ 996,82

Basisdaten

Wohnfläche	50m^2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB Energieklasse	E

Lage

Verkehrsanbindung	38, 35A, 10A, S-Bahn, 39A
Nähe	Sonnbergplatz/ Obkirchermarkt