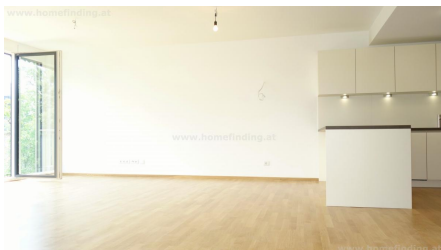


sonnige 4-Zimmer-Balkonwohnung / Allgemeingarten - befristet

📍 1190 Wien, Nähe: Döblinger Hauptstraße, Gatterburggasse

€ 2.638,52 /Monat



Pläne



Zur Immobilie

In ruhiger und doch zentraler Stadtlage - zwischen Döblinger Hauptstraße und Billrothstraße - befindet sich diese Erstbezugswohnung in einer ruhigen Einbahnstraße.

VIDEO: <https://youtu.be/w4F6GkHtOh0>

LAGE

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, etc sind zu Fuß erreichbar. Krottenbachstraße, das Zentrum Sieverings und Döblings sowie Hohe Warte, Obkircher Markt etc sind mit dem Auto schnell erreichbar.

ÖFFIS

37, 38, 10A, 35A

OBJEKT

Die Wohnung selbst liegt am 3.Liftstock und bietet folgende Räume:

- .zentrales großes Vorzimmer
- .ca 45m² Wohn-Esszimmer
- .offene Küche
- .ca 6,5m² Balkon mit herrlichem Grünblick
- .2 straßenseitige Schlafzimmer
- .großes Duschbad
- .separates WC
- .gartenseitiges Schlafzimmer mit eigenem Bad (Dusche, WC)
- .Abstellraum

Ausstattung:

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Zentralheizung
- .Balkon
- .Allgemeingarten
- .Ein Garagenplatz im Haus möglich (Euro 185,00/ Monat)

KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MWSt

zusätzliche monatliche Kosten: Euro 172,54 für Heizung/ Warmwasser

Kaution: 3 BMM

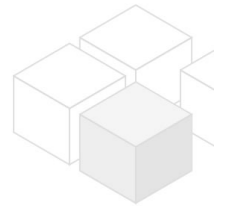
Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Allgemeines

Objektnummer	8797
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 2.135,-
Bruttomiete	€ 2348.5



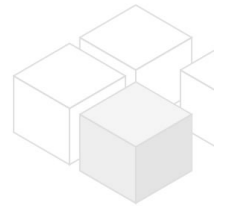
Betriebskosten brutto	€ 290.02
Gesamtmiete	€ 2.638,52

Basisdaten

Wohnfläche	121.5m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Jänner 2026
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja
Satellitenfernsehen	ja



Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	20.9
HWB Energieklasse	A
fGEE	0.85
fGEE Energieklasse	A

Lage

Verkehrsanbindung	37, 38, 10A, 35A
Nähe	Döblinger Hauptstraße, Gatterburggasse