

**Neuwertige 5-Zimmer-Maisonette in Toplage Döblings –  
über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



IMG\_8433

**Objektnummer: 129952**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaasgrabengasse 26
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	157,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	164,05 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	164,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.969,00 €
Kaltmiete	2.669,00 €
Betriebskosten:	300,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

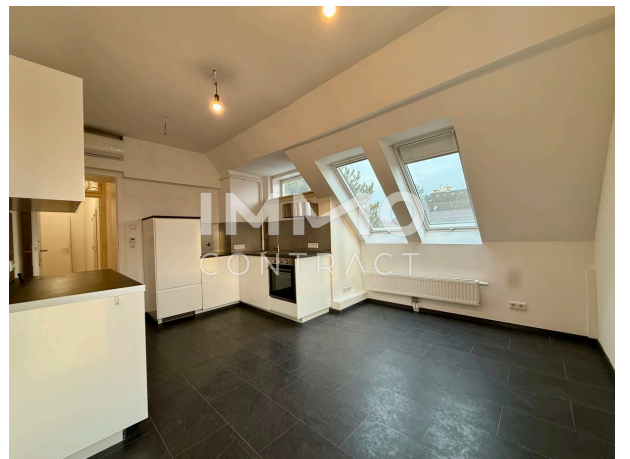
T +43 1 890 0 800 8853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







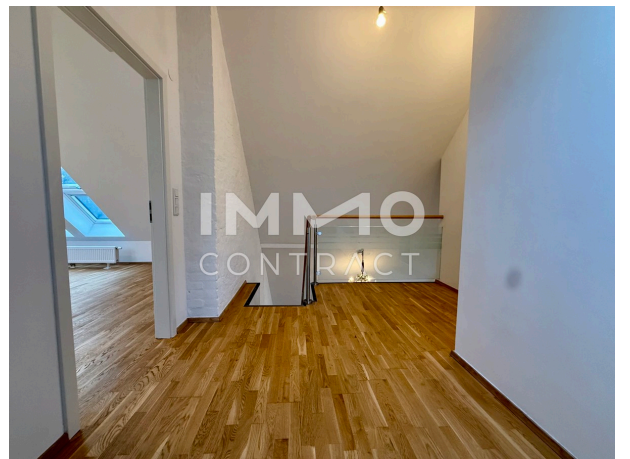








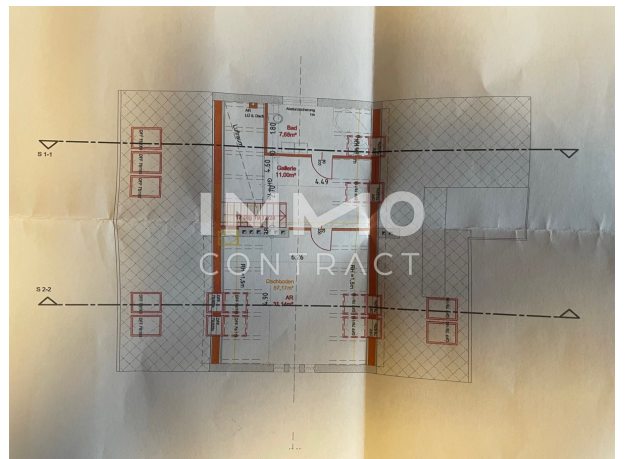
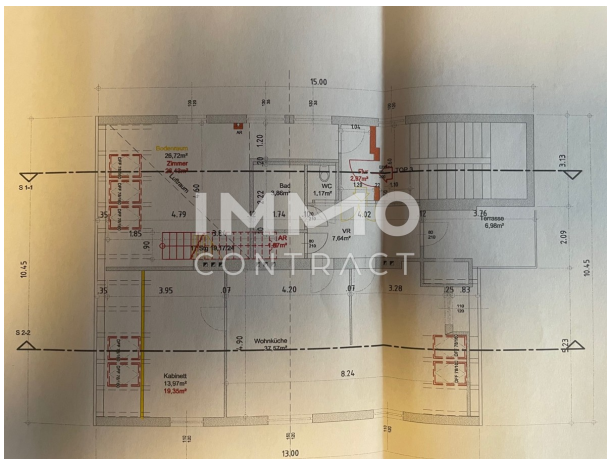












## Objektbeschreibung

Exklusive 5-Zimmer-Maisonette mit Weitblick in Döblinger Bestlage – viel Potenzial & Individualisierungsmöglichkeiten! Adresse: 1190 Wien, Kaasgrabengasse 26 Diese lichtdurchflutete und geräumige 5-Zimmer-Maisonette überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Individualisierungsmöglichkeiten und einen atemberaubenden Weitblick ins Grüne. Highlights der Wohnung: - Wohnfläche: über 150 m<sup>2</sup> - Großer Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht - 5 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice - 2 Bäder & 2 WCs (Bad im oberen Stockwerk mit Fenster, Dusche & Badewanne) - Balkon mit traumhaftem Grünblick - Klimaanlage für maximalen Komfort - Maisonette-Stil für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre - Kleines, familiäres Haus mit nur 3 Parteien (zwei davon die Eigentümer) - Allgemeinfläche im Keller mitbenutzbar - 2. Stock ohne Lift Perfekte Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in Döblings Toplage, nahe der Grinzinger Allee und der Neulandschule. Die Straßenbahnlinie 38 ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum (Schottentor). Supermärkte, Restaurants und Schulen sind in direkter Umgebung. Die angrenzenden Weinberge bieten ideale Möglichkeiten für Sport & Erholung – ob Laufen, Radfahren oder ein Besuch bei einem der charmanten Heurigen. Familiäre Atmosphäre & exklusives Wohngefühl Diese Wohnung befindet sich in einem eigentümergeführten Haus mit nur drei Parteien, wobei zwei der Einheiten von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Dies sorgt für eine angenehme, persönliche und ruhige Wohnatmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Einzigartige Wohnqualität in bester Lage! Diese besonders helle Maisonette-Wohnung ist perfekt für alle, die viel Platz, Individualität und eine grüne Umgebung suchen. ???? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!