

## Seltene Gelegenheit



Rundfenster

**Objektnummer: 3610\_6333**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Gesamtmiete</b>	4.180,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.180,00 €

## Ihr Ansprechpartner



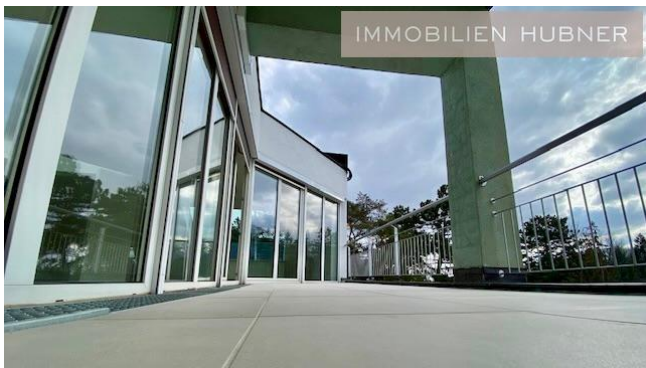
### **Anette Mazanec**

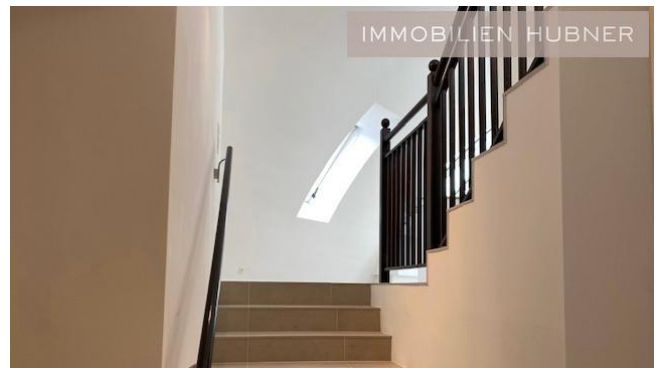
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

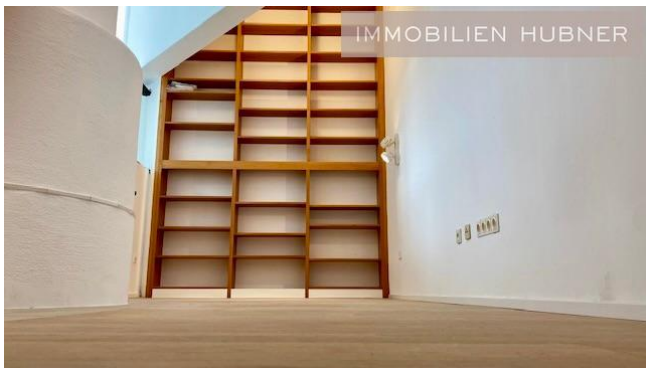
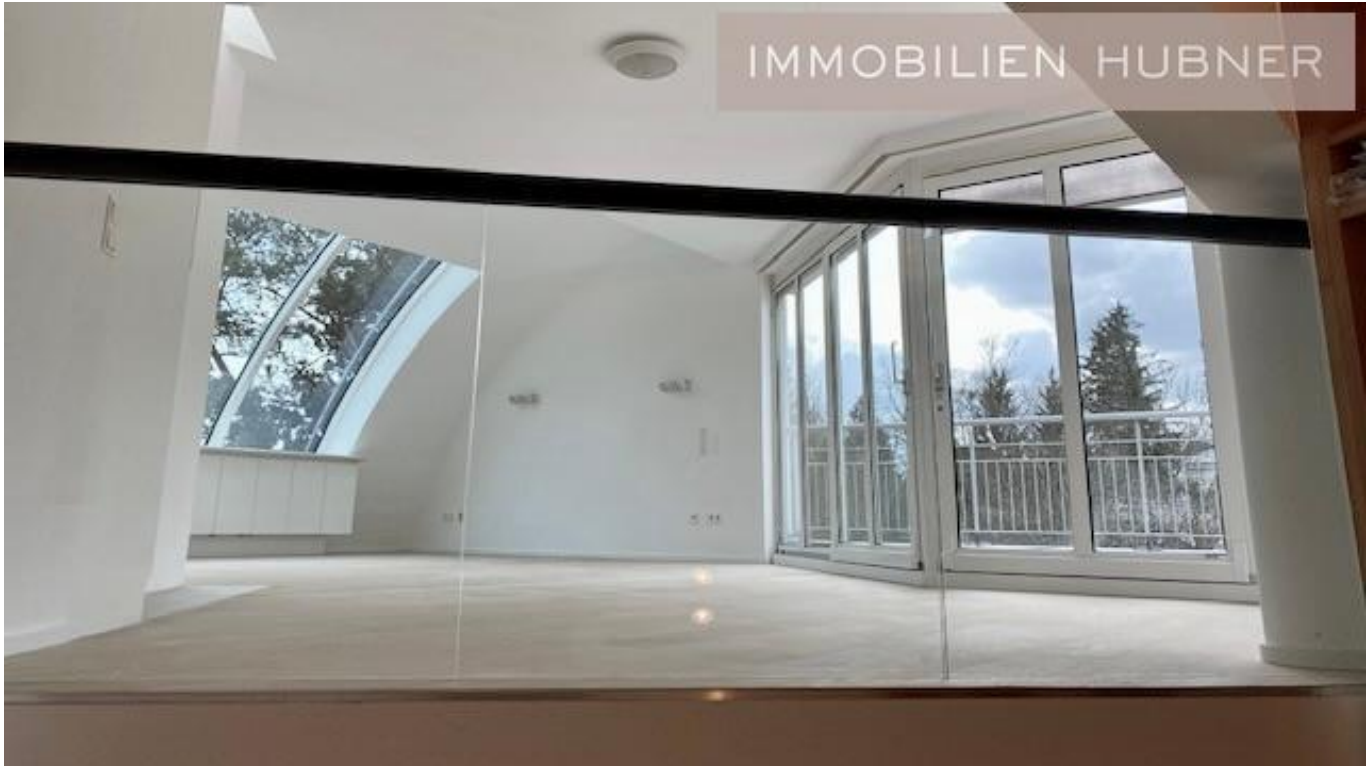
H +43 664 44 888 79

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





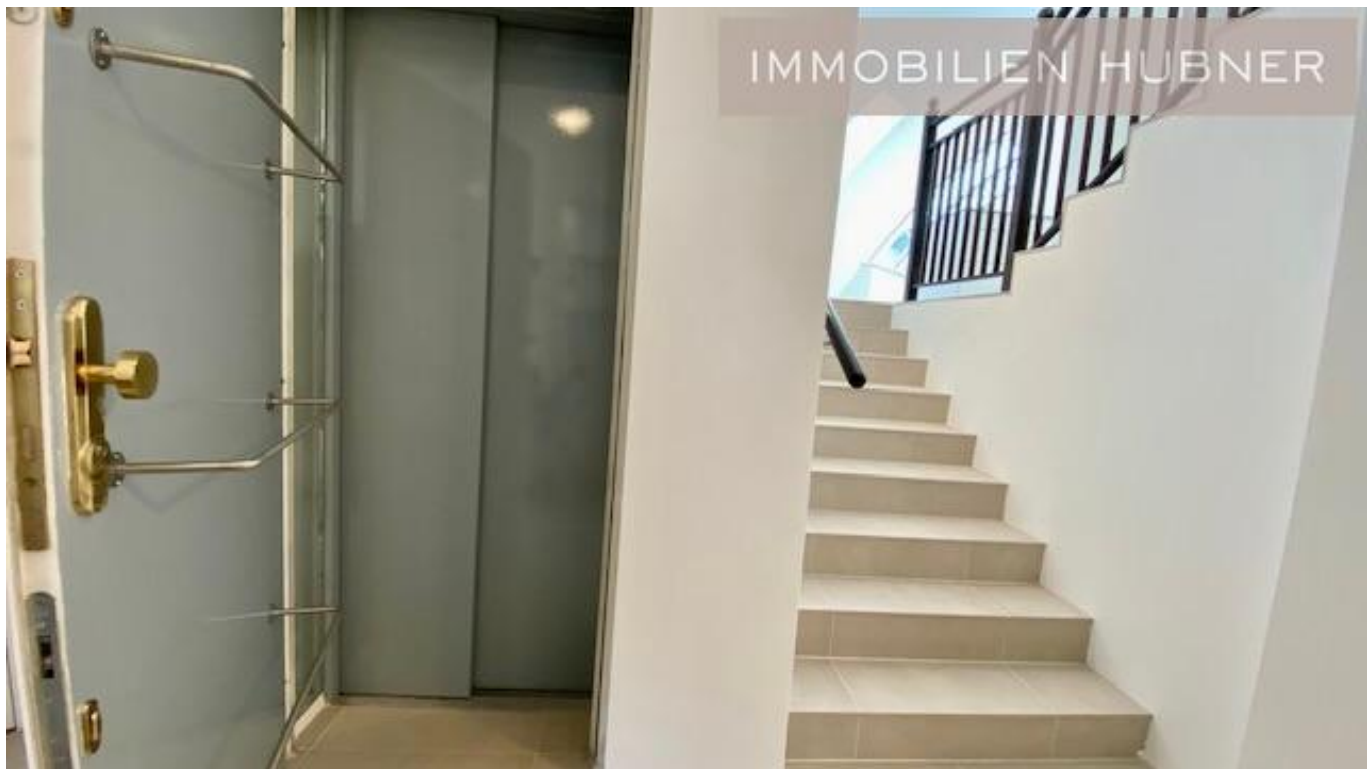












## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit! Wir schreiben das Jahr 2025: Obersievering - ein Raumschiff inmitten von sehr viel Grün. Eine Ruheoase unweit des Gspöttgrabens, eine herrliche Gegend für lange, ausgedehnte Spaziergänge, heimkommen und durchatmen. Die liebevoll sanierte Dachwohnung befindet sich ganz oben (direkter Liftzugang von der Wohnung aus) und besticht durch helle Wohn- und Schlafräumlichkeiten. Ein Holzofen sorgt für wohlige Wärme, eine moderne Küche, inklusive Küchenblock für Geplauder in der Küche und kulinarische Hochgenüsse. Die fast neuen Rundfenster und Terrassen für einen wunderbaren Blick auf Wald und Wiesen. Diese Räumlichkeiten lassen sich auch perfekt als Atelier, Ordination oder Ähnliches nutzen,..! **HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** -3 TERRASSEN MIT AUSSICHT!!! -neue stylische Rundfenster -Lift fährt direkt in die Wohnung -zusätzlicher Holzofen -Klimaanlage in ALLEN Räumen -moderne Einbauküche 2023 -Gasetagenheizung 2023 und Fußbodenheizung -Echtholzparkett: Eiche gebürstet -Saunabenützung im Haus -2 Stellplätze zur Anmietung möglich (ca. €150,- zzgl. MwSt. pro Platz) in der hauseigenen Garage (Ladestation vorhanden) -Lagermöglichkeit in der Garage und und und,....

**BESCHREIBUNG der RAUMAUFTEILUNG in STICHWORTEN** Eingangsbereich -einladender Vorraum mit Einbauschränk -ein halboffener Raum mit zusätzlichem Holzofen -herrliches Schlafzimmer mit schickem Einbauschränk und einem Badezimmer en Suite -Wannen und Duschbad mit Fenster und Toilette -WC separat Über ein paar Stufen gelangt man in eine hochwertige und moderne Küche mit jeglichem Komfort und einem schönen und offenen Wohnbereich ca. 50 m2 mit Zugang auf die Terrasse und Blick hinunter ins halboffene "Office".

**GRÄTZL UND UMGEBUNG** Döbling ist die grüne Nummer Eins in Wien. Unweit von der Liegenschaft entfernt, bietet das Gebiet rund um den Sieveringer Spitz und der Obkirchergasse ein ausgezeichnetes Sortiment an diversen Nahversorgern. Es können hier sämtliche, genussvolle Bedürfnisse befriedigt werden. Das Angebot dieses Gebietes wird durch eine Vielzahl bekannter Gastronomiebetriebe ausgezeichnet abgerundet. Innerhalb von 20 Minuten oder knapp 7 km gelangen Sie mit dem Auto oder per Uber in die Innenstadt. Ebenfalls 20 Minuten benötigt man mit dem Fahrrad,.. **GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Die Busstation 39 A befindet sich in der Nähe. Mittels weniger Stationen erreicht man die Straßenbahnlinie 38 und die Schnellbahnlinie S 45. Aufgrund der guten Lage, können mit dem Kraftfahrzeug, wichtige Verkehrswege, wie die A 22 oder A1, schnell erreicht werden. Das Stadtzentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: -Hauptmietzins € 3.350,- -Haus-Betriebskosten ca.€ 450,- zzgl. MwSt. **GESAMTMIETE brutto EUR 4.180,- 5 Jahre Befristung ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN** • Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet • Haushaltsversicherung • TV / Internet **ERSTANZAHLUNG** • Kautions: 3 Monatsmieten Für nähere Informationen und dieses Schmuckstück zu besichtigen, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung, die Bilder zeigen die Wohnung 2023, die Wohnung kann ab März bezogen werden..Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3350	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	450	zzgl 10% USt.

Umsatzsteuer	€	380
--------------	---	-----

---

Gesamtbetrag	€	4180
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf 56.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm C

bedarf:

Faktor Gesamten 1.09

ergieeffizienz: