

**Repräsentative, sanierte Familienwohnung:
4-Zimmer-Wohnung + überdachter Stellplatz + Terrasse in
der Kreindlgasse**



Objektnummer: 25609

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,23 m ²
Nutzfläche:	213,23 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	5.270,15 €
Kaltmiete (netto)	3.838,14 €
Kaltmiete	4.729,62 €
Betriebskosten:	823,98 €
Heizkosten:	131,84 €
USt.:	408,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20



















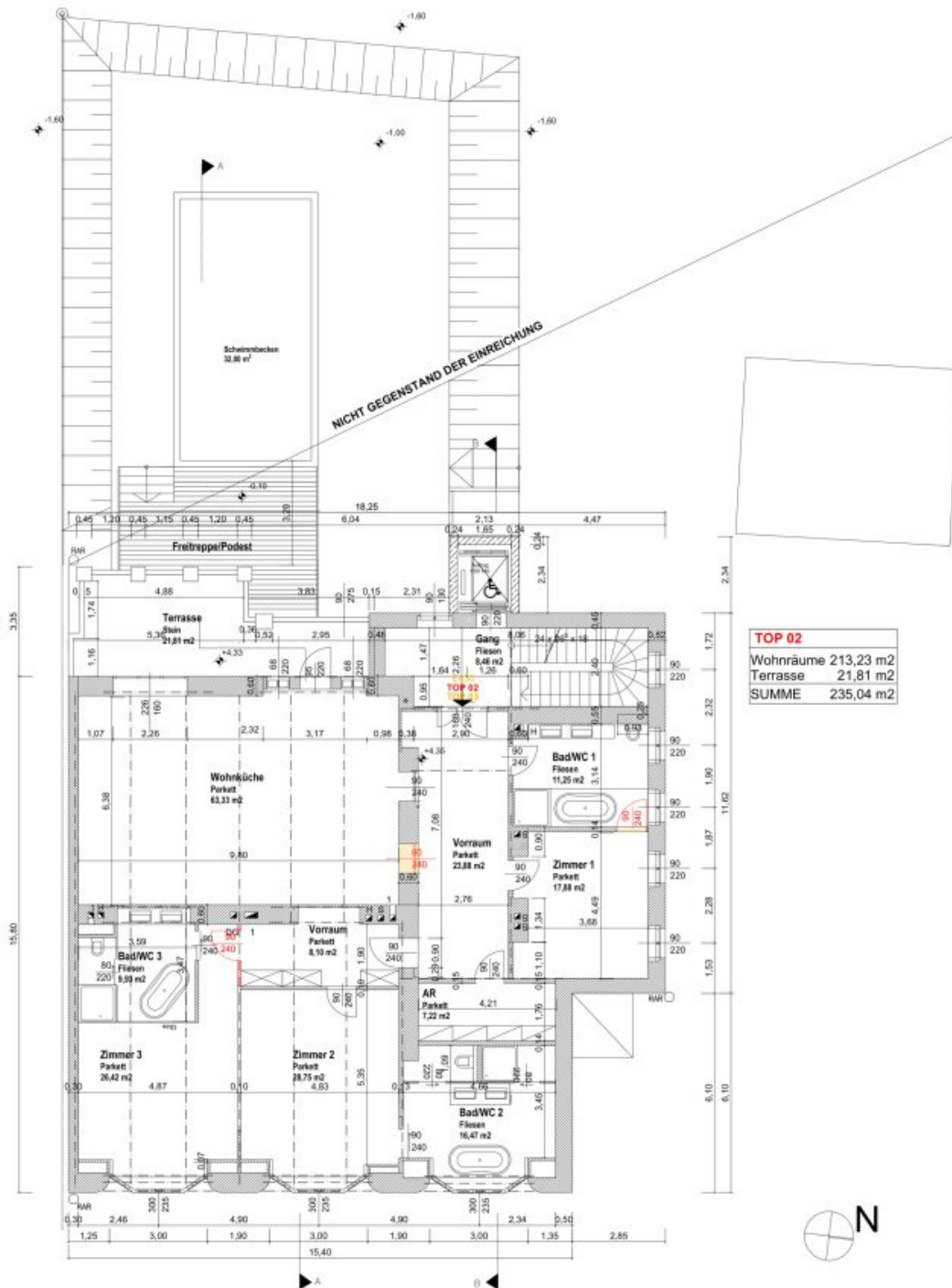












GRUNDRISS 1.OG M 1 : 100

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Wir bitten um **Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits** über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Sulek auswählen!).

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, kann nach Rücksprache aber flexibel besichtigt werden. Der früheste Bezugstermin ist der 01.05.2025

Die Wohnung.

Diese geräumige 4 Zimmer Wohnung befindet sich im **1.Obergeschoss** und bietet auf rd. **213,23m² Wohnfläche** folgende Annehmlichkeiten:

- großzügigen Vorraum und weiterführenden Gang
- rd. 63m² großes Wohnzimmer mit Nordwestterrasse
- drei gut geschnittene Schlafzimmer / Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit einer Größe von rd. 18 / 29 / 26m², mit jeweils Zugängen zu Badezimmern
- 3 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC's und Doppelhandwaschbecken
- praktischen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Zugeordneter Kellerabteil

Über den Vorraum sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Die rd. 22m² große und nordwestseitig ausgerichtete Terrasse betreten Sie über das Wohnzimmer.

Diese Familienwohnung ist allgemein als hell und ruhig zu beschreiben.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung. Die Kosten für Heizung & Warmwasser sind in der Gesamtmiete bereits inkludiert! Die Gesamtbruttomiete beträgt **€ 5.270,15**

Zusätzlich kann man einen **überdachter Stellplatz** im Hof um monatlich € 144,- (inkl. UST) anmieten.

Lage / Infrastruktur:

Das Haus liegt in beliebter Lage in Döbling unweit vom Rudolfinerhaus Krankenhaus sowie vom Wertheimsteinpark entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 37, 38, Buslinien 10A, 39A und Schnellbahnlinie S45, sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar. **Die U4 - Haltestelle "Spittelau" ist in 12 Gehminuten erreichbar.**

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie eine Apotheke, Bankfilialen und vieles mehr befinden sich auf der Döblinger Hauptstraße in **unmittelbarer Nähe (z.B. Spar- und ein Billa-Supermarkt in 3 Minuten zu Fuß erreichbar).**

Direkt gegenüber befindet sich zudem eine Volksschule, um's Eck eine Mittelschule - weitere Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten im Grünen bietet sich der beliebte, nahegelegene Wertheimsteinpark an.

Sonstiges:

Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten **Einkommenssteuerbescheid.**

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap