

## **COTTAGE-VILLA: Dachgeschoss-Maisonette mit Loggia & Terrasse **\*\*KLIMATISIERT\*\*****



**Objektnummer: 794**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.195,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.654,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.904,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	290,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

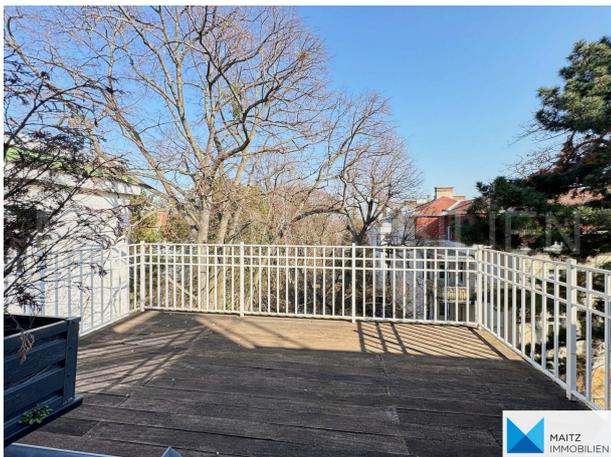
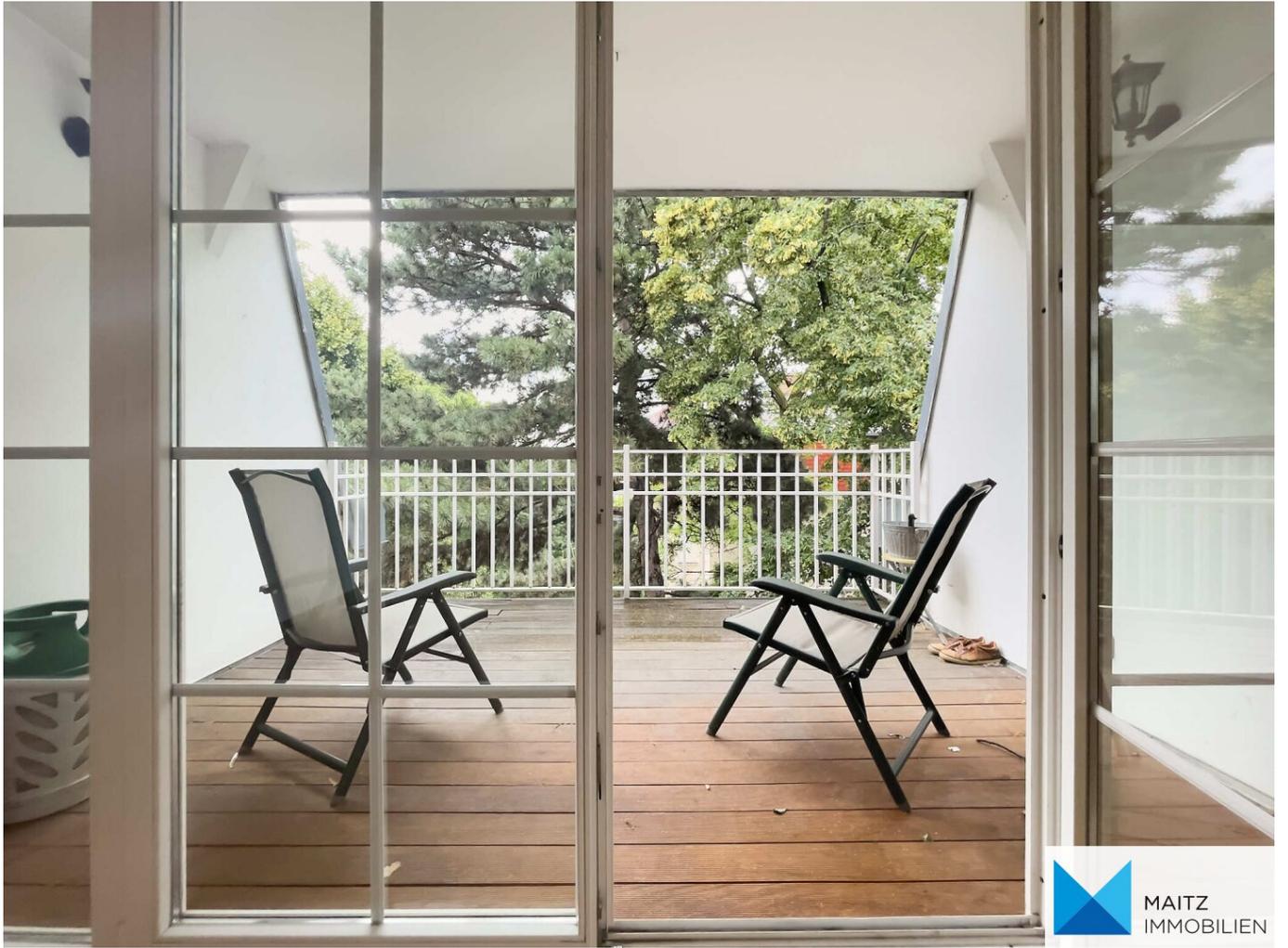
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3









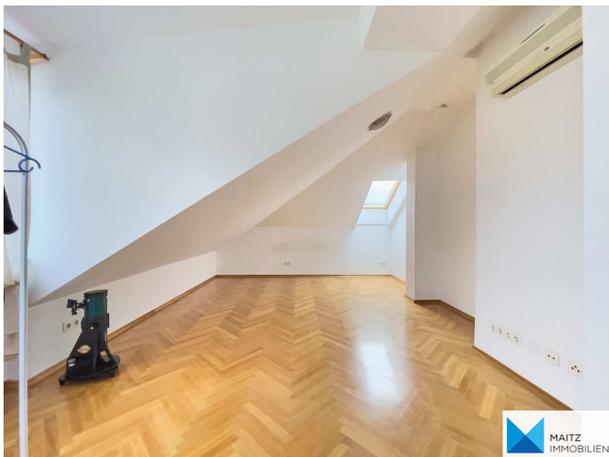
 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

English Description Below

---

## Dachgeschosswohnung auf 2 Ebenen in einer repräsentativen Cottage-Villa

Wohnfläche: ca. 170m<sup>2</sup>

### Grundriss:

#### EBENE 1:

- + Vorzimmer
- + sehr geräumiges Wohnzimmer (36m<sup>2</sup>) mit gartenseitiger Loggia
  - + Küche
- + Zimmer (rund 16m<sup>2</sup>) mit gartenseitiger Terrasse
- + Bad mit Wanne & WC
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum unter der Treppe

#### EBENE 2:

- + 2 große Zimmer (30m<sup>2</sup> & 25m<sup>2</sup>); eines davon mit Abstellraum/Garderobe; beide Zimmer weisen Dachschrägen auf
- + Bad mit Wanne, Dusche & WC; Waschmaschine & Trockner

Gas-Etagenheizung (Warmwasser/Heizung)  
Klimaanlage

**Personenlift** ist vorhanden.

### Lage:

Die Wohnung liegt inmitten einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. In Gehdistanz befinden sich eine renommierte Volksschule sowie zwei AHS.

Die Universität für Bodenkultur (Boku) ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Im Umkreis von nur 10 Gehminuten erreichen Sie weiters die

- [Döblinger Hauptstraße](#), sowie die Billrothstraße: Gourmet Spar, Billa, DM, Reformkostläden, [Wochenmarkt in der Gatterburgasse](#) (jeden Mittwoch von 9-18h), Cafés, Amtshaus Döbling, diverse Ärzte, Notare, Buch- und Blumenhandlungen uvm.
- Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (Obst & Gemüsestände, Radatz, Bioladen), Bäckerei Ströck (frisches Brot & Milch auch am Sonntag!), Di Salvo (besten Eissalon weit und

breit!), regelmäßiger Flohmarkt, diverse Modegeschäfte usw...

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Straßenbahnlinien 37, 38; Autobuslinien 10A, 37A, 38A; Schnellbahn S45; die U-Bahnen U6, U4 sind ebenfalls schnell erreichbar

Öffentlich gelangen Sie mit der Straßenbahn in nur 20 Min in die Wiener City zum Jonas-Reindl am Schottentor, ohne auch nur ein einziges Mal umsteigen zu müssen. In nur 15 Minuten erreichen Sie mit der Straßenbahn oder mittels Bus das benachbarte Grinzing und Sievering, wo Sie gemütliche Abende beim Heurigen verbringen oder Sonnenstunden mit Blick über Wien im Krapfenwaldbad, am Cobenzl oder Kahlenberg genießen können.

**Vertrag & Kosten:**

Miete inkl. BK & 10% USt.

Gas & Strom extra

Befristung: 5 Jahre

Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**ENGLISH**

**Attic apartment on 2 levels**

Living space: ca. 170m<sup>2</sup>

A passenger lift is available.

Floor plan:

**LEVEL 1:**

+ anteroom

+ very spacious living room (36m<sup>2</sup>) with loggia facing the garden

+ kitchen

+ room (about 16m<sup>2</sup>) with access to garden-side terrace

+ bathroom with tub & WC

+ separate toilet with hand basin

+ storeroom underneath staircase

**LEVEL 2:**

+ 2 large rooms (30m<sup>2</sup> & 25m<sup>2</sup>); one of them with storage room/wardrobe; roof slopes

+ bathroom with tub and shower & WC

Gas-floor heating (hot water/heating)

Location:

The apartment is located in the middle of a traffic-calmed 30 zone. Within walking distance are a renowned elementary school and two AHS.

The University of Natural Resources and Applied Life Sciences (Boku) is also within walking distance.

Within a radius of only 10 minutes on foot you can also reach the

Döblinger Hauptstraße, as well as Billrothstraße: Gourmet Spar, Billa, DM, health food stores, weekly market in Gatterburgasse (every Wednesday from 9-18h), cafés, Amtshaus Döbling, various doctors, notaries, book and flower shops and much more.

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (fruit & vegetable stalls, Radatz, organic food store), Bäckerei Ströck (fresh bread & milk also on Sundays!), Di Salvo (best ice cream parlor far and wide!), regular flea market, various fashion stores, etc...

Public transport:

Streetcar lines 37, 38; bus lines 10A, 37A, 38A; rapid transit S45; the subways U6, U4 are also within easy reach.

By public transport you can reach the Jonas-Reindl at the Schottentor in only 20 minutes by streetcar, without having to change trains even once. In only 15 minutes you can reach the neighboring Grinzing and Sievering by streetcar or bus, where you can spend cozy evenings at the Heurigen or enjoy sunny hours with a view over Vienna at the Krapfenwaldbad, Cobenzl or Kahlenberg.

Contract:

Rent incl. BK & 10% VAT.

gas & electricity extra

Term: 5 years

2 years waiver of termination

Deposit: 3 gross monthly rents

We are looking forward to your inquiry!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**