

**modernes Wohnen in Döbling - Erstbezug mit Charme inkl.  
Warmwasser, Heizung und Garage**



**Objektnummer: 2197914**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,05 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	53,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.194,72 €
Kaltmiete (netto)	926,80 €
Kaltmiete	1.021,30 €
Betriebskosten:	94,50 €
Heizkosten:	51,63 €
USt.:	121,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

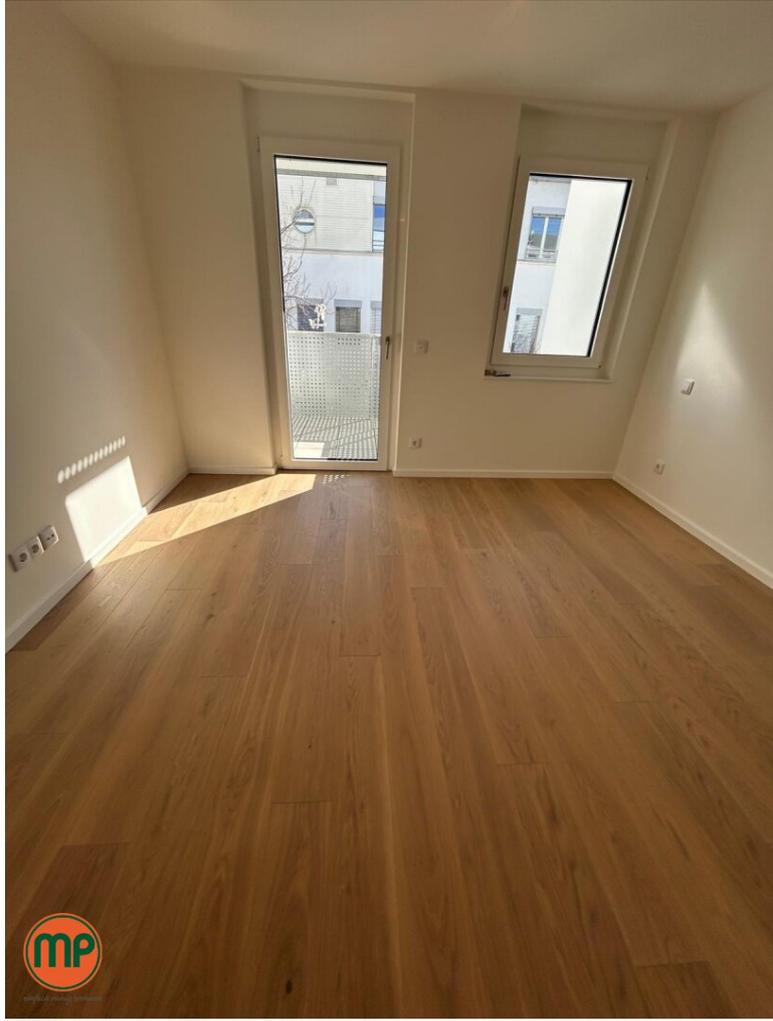
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

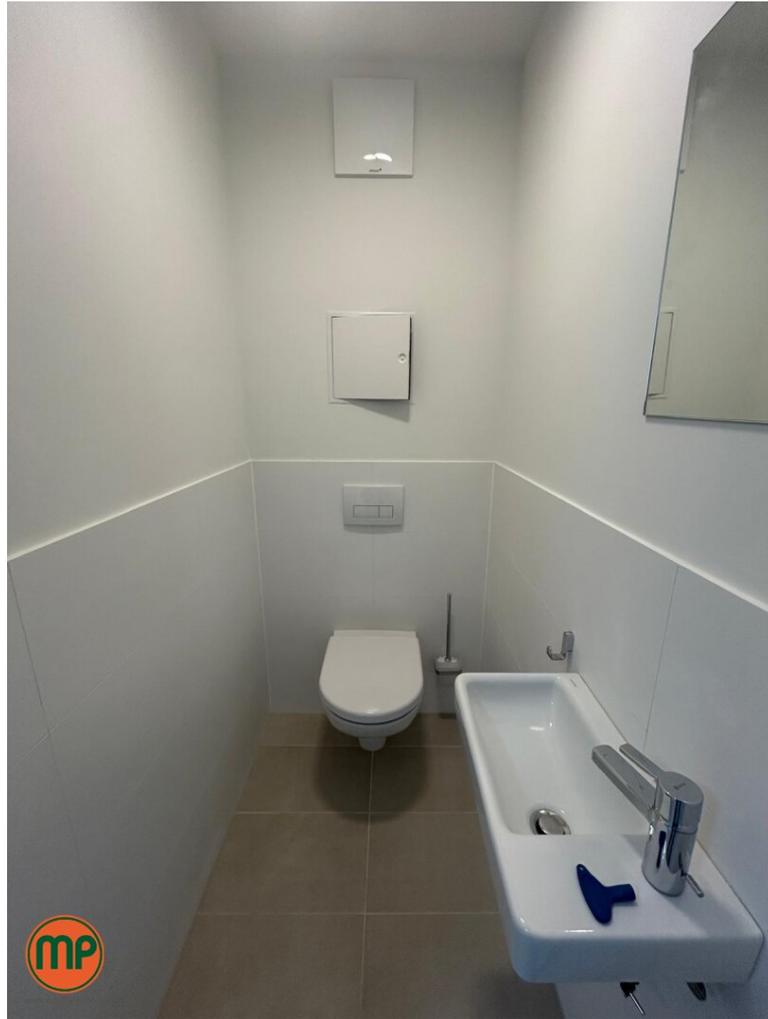


termin zur

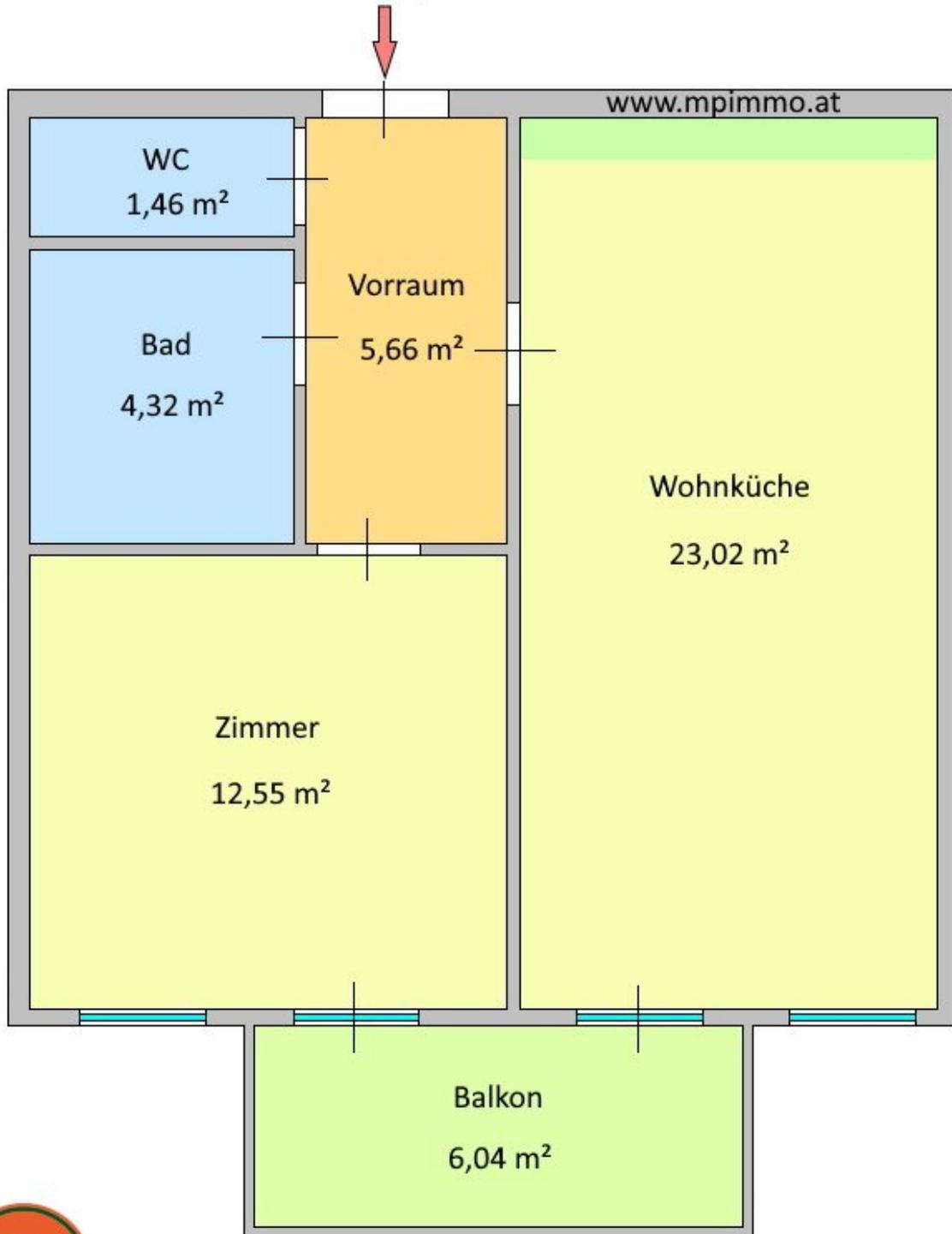




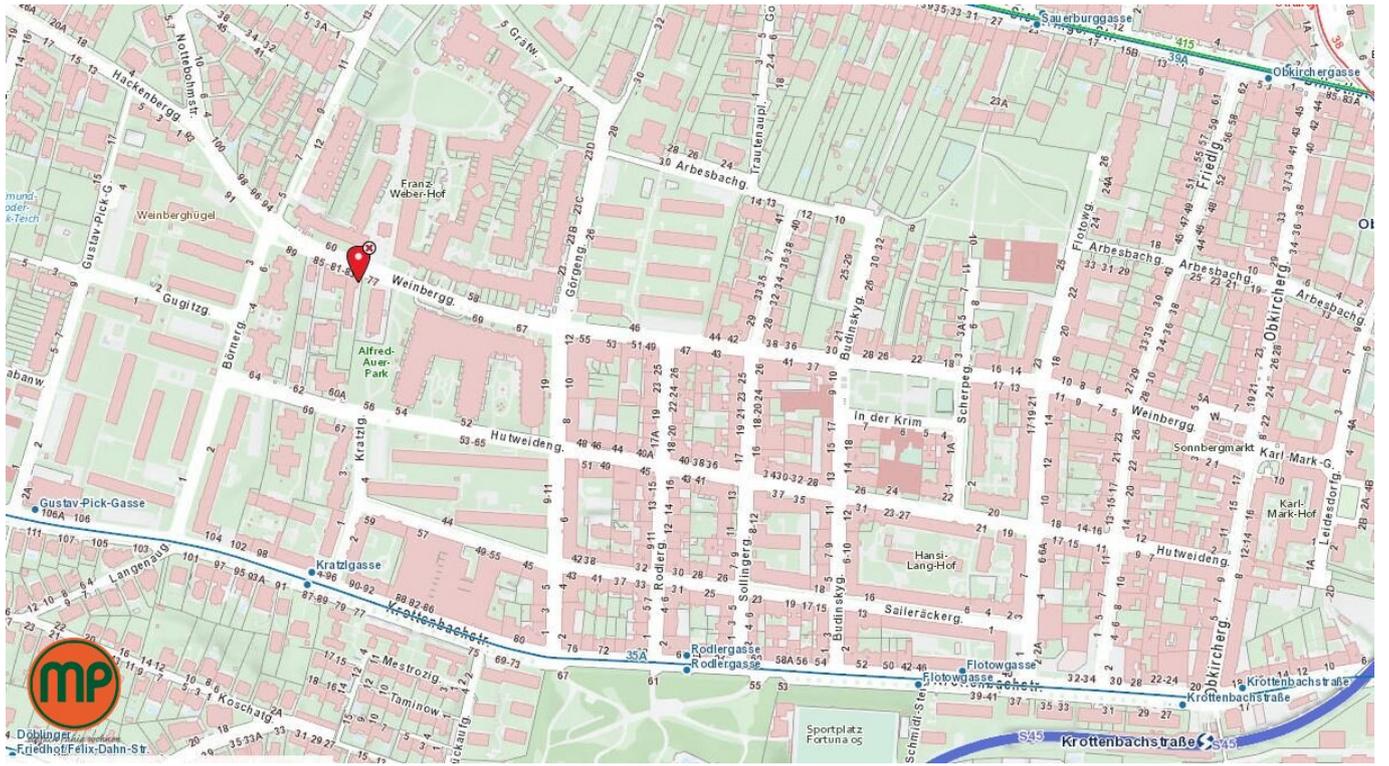




WNFL: 47,01 m<sup>2</sup>



einfach ruhig wohnen



Weinberggasse 79, 1190 Wien

**Festnetz**

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	FTTB	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024  
100mN28124E47907

**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024



Weinberggasse 79

KARTENDETAILS  
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Strassenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (EPFC)-Anlagen

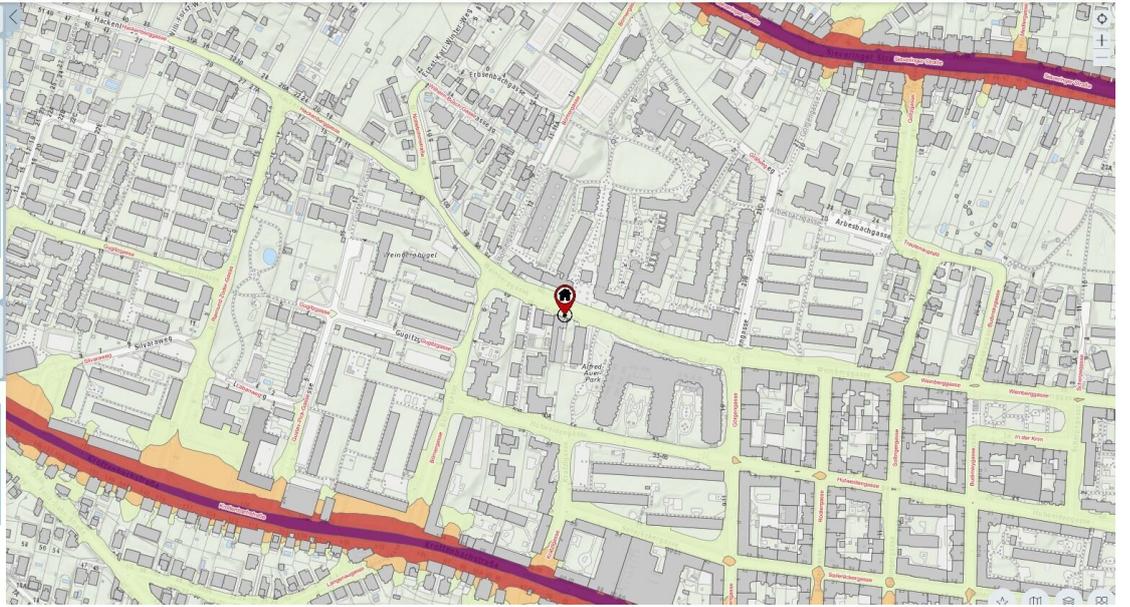
zurück zum Suchergebnis

Weinberggasse 79, 1190 Wien  
48,24403°N/16,33043°E  
Seehöhe: 221 m

2022 Straßenverkehr

Zuständige Stelle  
Bundesministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologie

MP WS 1: Planung, Betrieb und  
Wartung  
www.umw.bmk.gv.at  
umgebungslaerm-strasse@bmk.gv.at



Weinberggasse 79

KARTENDETAILS  
**Schiene 2022 - Summenkarte - 24h**

**Legende**

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr  
 Schienenverkehr  
 Flugverkehr  
 Industrie (BPPCI - Anlagen)

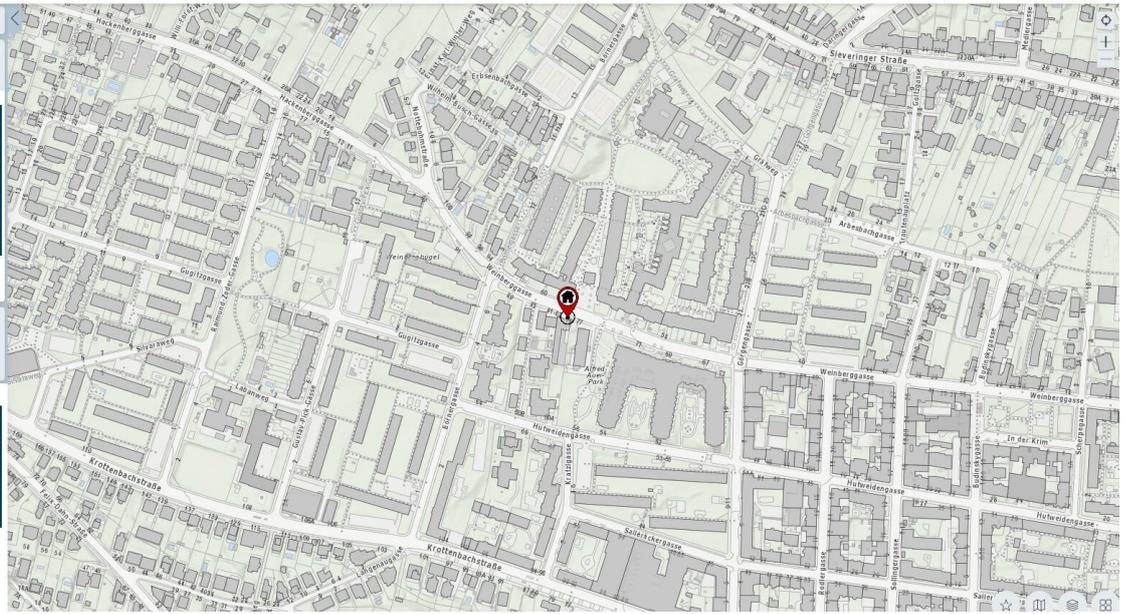
zurück zum Suchergebnis

Weinberggasse 79, 1190 Wien  
 48,24403°N/16,33043°E  
 Seehöhe: 221 m

**2022 Straßenverkehr**

Zuständige Stelle  
 Bundesministerium für Klimaschutz,  
 Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
 Technologie

**MP** WS 1: Planung, Betrieb und  
 .gv.at  
 umgebungslaerm-strasse@bmk.gv.at



Weinberggasse 79, 1190 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	494 Mbit/s	68 Mbit/s
A1	406 Mbit/s	182 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2024  
100mN28124E47907

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Mitten im 19. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese exklusive Neubauwohnung zur Vermietung.

## INFRASTRUKTUR:

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens! Der 19. Bezirk, Döbling, verbindet auf einzigartige Weise urbanen Komfort mit idyllischer Natur. Eingebettet in eine ruhige und exklusive Wohngegend, genießen Sie hier höchste Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur.

### **Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr**

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene S-Bahn-Station **Krottenbachstraße (S45)** bringt Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mehrere Buslinien in der Umgebung sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. So erreichen Sie die pulsierende Innenstadt bequem und stressfrei.

### **Grüne Oase mit urbanem Flair**

Döbling ist bekannt für seine großzügigen Grünflächen, Weinberge und charmanten Heurigen. Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zu herrlichen Erholungsgebieten wie dem **Türkenschanzpark**, den weitläufigen Spazierwegen am **Kahlenberg** oder dem beliebten **Setagayapark**. Ob Joggen, Radfahren oder einfach entspannen – die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustüre.

### **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und erstklassige Gastronomie**

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Feinkostläden und kleinen Boutiquen. Die **Obkirchergasse** mit ihrem beliebten **Wochenmarkt** ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum entspannten Einkaufen regionaler Produkte ein. Darüber hinaus erwartet Sie eine große Auswahl an gehobenen Restaurants, traditionellen Wiener Heurigen und gemütlichen Cafés, die das Leben in Döbling besonders lebenswert machen.

### **Leben auf höchstem Niveau**

Diese Wohnlage ist perfekt für alle, die das Beste aus Stadt und Natur vereinen möchten. Eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter Infrastruktur, einer hervorragenden Anbindung und einem unschlagbaren Freizeitangebot – hier finden Sie Ihr neues Zuhause!

## **AUSSTATTUNG:**

Im 2. Stock dieses neu errichteten Wohnhauses erwartet Sie eine moderne **Erstbezug-Wohnung** mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Auf ca. **47 m<sup>2</sup>** überzeugt diese Wohnung mit modernem Design, viel Tageslicht und exklusivem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten fällt die hochwertige Gestaltung ins Auge. Vom zentralen **Vorraum** sind alle Räume bequem erreichbar. Das großzügige **Badezimmer** beeindruckt mit einer modernen Ausstattung, einer eleganten Dusche und stilvollen Armaturen. Das **separat begehbare WC** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **Schlafzimmer** bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt mit einem schönen **Ostblick**, der für viel Morgensonne sorgt. Sowohl vom Schlafzimmer als auch von der **offenen Wohnküche** gelangen Sie auf den **sonnigen Balkon**, der ins **Grüne** blickt – ein absolutes Highlight dieser Wohnung.

Die **Wohnküche** besticht durch ihre Größe und intelligente Raumaufteilung. Die **neue, voll ausgestattete Einbauküche** ist mit modernsten Geräten versehen und bietet höchsten Komfort für kulinarische Erlebnisse.

Ein weiteres besonderes Ausstattungsmerkmal sind die **modernen, elektrischen Jalousien** an allen Fenstern, die für optimalen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die **nachhaltige Wärmeversorgung** erfolgt über **Erdwärmesonden** in Verbindung mit einer **zentralen Sole/Wasser-Wärmepumpe**. Die gesamte Wohnung ist mit einer **angenehmen Fußbodenheizung** ausgestattet.

Zusätzlich steht Ihnen ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung, sowie ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die auf der Suche nach einem **modernen, hochwertigen Erstbezug** mit durchdachter Raumaufteilung, neuester Technik und einer grünen Umgebung sind. Hier genießen Sie exklusiven Wohnkomfort in einer der besten Lagen!

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap