

**Lebensgefühl Sievering! Dachgeschoss Terrassen
Wohnung mit Stil, Charme und Charakter - Bestlage 19.
Bezirk**



Wohntraum

Objektnummer: 3610_6333

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	ca. 1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.050,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79









Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit Stil, Charme und Charakter!

Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt in Ihr neues Zuhause – eine großzügige Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen, viel Licht und freiem Blick ins Grüne.

Die halboffene Kemenate (kleiner Salon mit Kamin), das große Schlafzimmer mit en suite Bad und die modernen Wohnräume verbinden Komfort mit einer besonderen Architektur. Ein Zuhause, das Ruhe, Weite und Wiener Lebensgefühl auf einzigartige Weise vereint.

RAUMAUFTeilung in Stichworten

Die Wohnung verfügt über ca. 164 m², aufgeteilt in:

- Einladender Eingangsbereich mit Einbauschrank
- Halboffenes Zimmer perfekt als Bücherrei oder Office mit Holzofen
- Großzügiges Schlafzimmer mit Einbauschrank, en suite Badezimmer und kleiner Terrasse
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Fenster und WC
- Separates WC
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche und Zugang zur Hauptterrasse
- Weitere Terrasse mit Blick ins Grüne

Highlights und Ausstattungsmerkmale

- 2 großzügige Terrassen mit herrlichem Ausblick
- Lift fährt direkt in die Wohnung – außergewöhnlicher Komfort
- Zusätzlicher Holzofen für eine gemütliche Atmosphäre
- Klimaanlage in allen Räumen
- Moderne Einbauküche (BJ 2023)
- Gasetagenheizung (2023) und Fußbodenheizung
- Echtholzparkett (Eiche gebürstet)
- Sauna im Haus
- Neue Rundfenster
- Garagenplätze in der hauseigenen Garage verfügbar (Ladestation vorhanden)
- Große Lagermöglichkeit in der Garage

GRÄTZL & FREIZEIT

In Wiens grüner Nummer eins:

- Spazier- und Wanderwege im Wienerwald, z. B. Gspöttgraben
- Traditionelle Heurigen und vielfältige Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Nähe
- Weingärten und Wiener Lebensgefühl direkt vor der Haustüre
- Freizeitziele wie Cobenzl, Kahlenberg und Himmelwiese schnell erreichbar
- Umfangreiches Sportangebot in der Umgebung:
- Golfplätze (z. B. Golfclub Wien, Golfpark Vienna)
- Tennis- und Padelanlagen in kurzer Distanz

- sowie diverse Fitnessstudios
- Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre
- Sehr gute Nahversorgung im Bereich Obkirchergasse und Sieveringer Spitz
- Ca. 20 Minuten in die Innenstadt (Auto, Fahrrad oder öffentlich)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Buslinie 39A in Gehnähe
- Anbindung an Straßenbahnlinie 38 und Schnellbahnlinie S45
- U-Bahn-Anschluss über S45 und 38er:
- U4 Heiligenstadt
- U6 Nussdorfer Straße
- Rascher Anschluss an A22 und A1

Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Hauptmietzins € 2.050
- Haus-Betriebskosten pauschaliert netto ca. € 450,00

GESAMTMIETE brutto € 2750,00 inkl. MwSt.

zzgl. je Stellplatz: € 150,00 inkl. MwSt.

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Strom, Heizung und Wasser - wird nach Verbrauch direkt verrechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä.

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- 3 Bruttomonatsmieten Kaution

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter:

Anette Mazanec

+43 664 44 888 79

anette.mazanec@hubner-immobilien.com

Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2050	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	450	zzgl 10% USt.

Umsatzsteuer	€	304,5
<hr/>		
Gesamtbetrag	€	2750

Heizwärmebedarf: 56.5 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener1.09

gieeffizienz: