

## Dachterrassenwohnung im Herzen Döblings



Ausblick

**Objektnummer: 1609\_40829**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Gesamtmiete</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	666,68 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Moritz Zoigner

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 676 37 15 726

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







# Objektbeschreibung

In einer der schönsten Lagen Wiens, in Oberdöbling, zwischen Hofzeile, Saarplatz und Hohe Warte befindet sich in der Nußwaldgasse, in einem ca.1960 erbauten Haus im 4 Liftstock diese einzigartige Dachterrassenwohnung.

Die helle Wohnung besteht aus:

- 1 Zimmer ca. 29,88 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,86 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 7,15 m<sup>2</sup>
- 2 Abstellräumen ca. 4,76 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,65 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 3,86 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

Bei Bedarf ist die Wohnung voll möbliert und sofort beziehbar. Es bestehen sehr gute Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung glänzt durch ihre hochwertige Einrichtung , ausgezeichneter Lage und gute öffentliche Verkehrsanbindung.

- Mit der Straßenbahnlinie 37 in nur 15 Minuten im Stadtinneren.
- Nur 15 Autominuten bis zum wunderschönen Aussichtspunkt am Kahlenberg

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Miete	€	666	zzgl
		,68	10
			%
			USt
			.
Betriebskosten	€	151	zzgl
		,5	10
			%
			USt
			.
Umsatzsteuer	€	81,	
		82	
			ste
			uer
			-----
			-----
			-----
Gesamt	€	900	

amt  
betr  
ag

---

---