

## KLEIN.FEIN.DÖBLING MEIN!



WOHNRAUM zur KÜCHE

**Objektnummer: 1565**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Gesamtmiete</b>	885,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	683,29 €
<b>Kaltmiete</b>	804,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,27 €
<b>USt.:</b>	80,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Michaela Kühberger-Reiter**

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4









© Grundrissprofi.de

WOHNCLLOUD  
Immobilien GmbH





WOHN CLOUD  
Immobilien GmbH



# Objektbeschreibung

## KLEIN.FEIN.DÖBLING MEIN!

WOHNCLOUD - SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

Diese Wohnung ist keine Quadratmeter-Schlacht, sondern ein echtes Statement: **smart wohnen, schön leben, clever starten.**

Ein kleines Zuhause mit großer Wirkung: Diese **stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in Döbling** begeistert mit offener Wohnküche, feinem Parkett und ruhiger Lage bei perfekter Anbindung. Für alle, die **ihr erstes eigenes Kapitel** aufschlagen – oder Wien einfach mit Stil genießen wollen.

Diese Wohnung ist wie gemacht für den ersten eigenen Schritt, für die Unabhängigkeit oder für ein charmantes Wiener Zweitquartier.

Hier wird jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt und die helle Raumwirkung lädt zum Ankommen ein. Ob zum Arbeiten, Entspannen oder Freunde bekochen – hier findet Stadtleben Platz.

Unkompliziert und schnell ist die **1-Zimmerwohnung aber auch in eine 2-Zimmerwohnung verwandelbar**, ob mit Möbel oder als leichte Trennwand, hier kann sehr gut und schnell ein Schlafbereich abgetrennt werden.

**Diese Wohnung vereint Top-Lage mit Stil und Leistbarkeit.**

## FAKTEN:

**Lage:** 1190 Wien – Döbling

- **Etage:** 1. Stock
- **Größe:** 1-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche
- **Boden:** Parkett & Fliesen
- **Heizung:** Fernwärme, zentrale Versorgung
- **Infrastruktur:** Top-Anbindung & Nahversorgung direkt vor der Tür

## MONATLICHE KOSTEN:

**Gesamtmiete brutto EUR 885,- inkl. BK und Ust**

- Miete: EUR 683,29 zzgl. 10% Ust
- Betriebskosten: EUR 108,27 zzgl. 10%Ust

- Liftkosten: EUR 12,98 zzgl. 10% Ust
- Ust: EUR 80,44

**Ein Stadtleben beginnt manchmal mit nur einem Zimmer – aber mit ganz viel Gefühl.**

## **WOHNCLOUD FAZIT**

Perfekt für **Singles, Studierende, Jungberufstätige** oder alle, die sich ein eigenes Nest in einer der schönsten Ecken Wiens schaffen wollen – **zentral, charmant und gleichzeitig ruhig**. Diese Wohnung ist nicht nur ein Startpunkt, sondern ein cleverer Schritt in ein urbanes, unabhängiges Leben. Auch als Zweitwohnung oder Investment macht sie eine hervorragende Figur.

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 <1.000m  
 Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
 U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap