

**A place to work in Sievering! Dachgeschoss mit  
Terrassen, Stil, Charme und Charakter - Bestlage 19.  
Bezirk**



Loftartiger Wohnraum mit Zugang auf die Terrasse

**Objektnummer: 3610\_8149**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	164,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	164,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Gesamtmiete</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



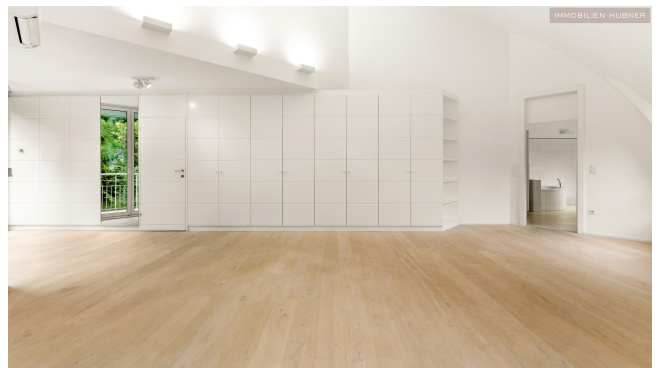
**Anette Mazanec**

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

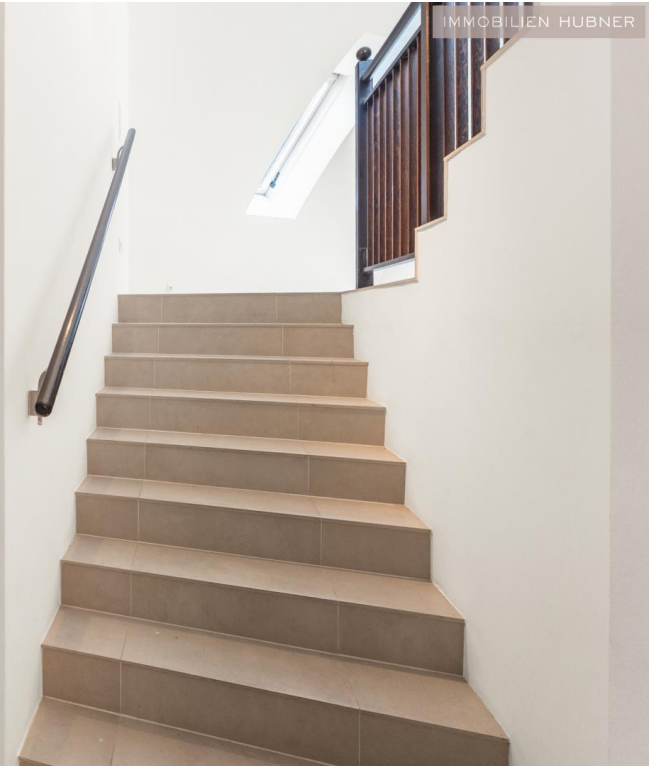
H +43 664 44 888 79













## Objektbeschreibung

Diese herrliche Liegenschaft kann als Wohnung mit Büromöglichkeit genutzt werden!

Mit dem Aufzug gelangen Sie Sie direkt in Ihre Räumlichkeiten – eine großzügiges Dachgeschoss mit zwei Terrassen, viel Licht und freiem Blick ins Grüne.

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

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

Die Liegenschaft verfügt über ca. 164 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Einladender Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Halboffenes Zimmer perfekt als Bücherrei oder Office mit Holzofen
- Großzügiges Zimmer mit Einbauschränk, 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 Gelnähe
- 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 € 3.000 inkl. MwSt.

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

Provision 3 BMM zzgl. MwSt.

Bitte beachten Sie, dass der im Suchfeld angegebene Preis der Nettopreis ist.

Aufgrund der Datenbankschnittstelle können wir diesen leider nicht als NETTO anzeigen. Für Sie als Unternehmer ist jedoch der Nettopreis relevant. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

#### 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
- 3 Bruttomonatsmieten Provision

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 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2050	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	450	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	500	

---

Gesamtbetrag	€	3000
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf: 56.5 kWh/(m²a)  
Klasse Heiz C  
wärmeeffizienz:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.09