

## **Exklusive Dachgeschosswohnung mit mehreren Terrasse in Döbling!**



**Objektnummer: 41979**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Hutweidengasse                          |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2006                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 128,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,32                           |
| Gesamtmiete                   | 3.295,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.598,65 €                              |
| Kaltmiete                     | 2.995,45 €                              |
| Betriebskosten:               | 396,80 €                                |
| USt.:                         | 299,55 €                                |
| Provisionsangabe:             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



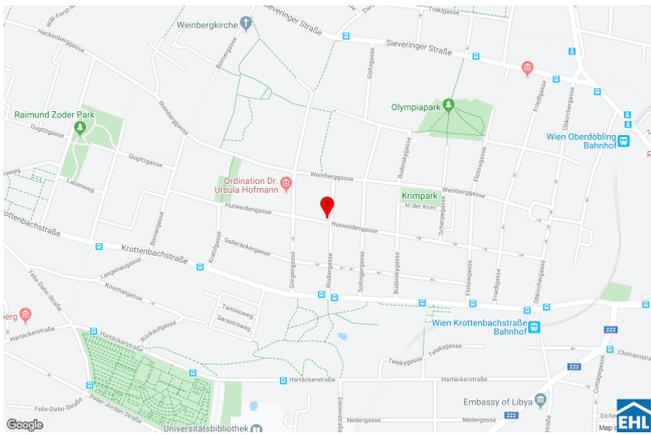
**Andreas Minarik**







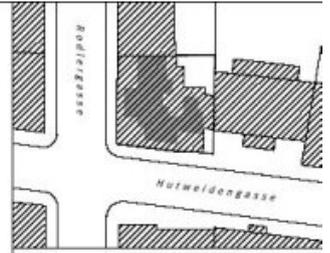
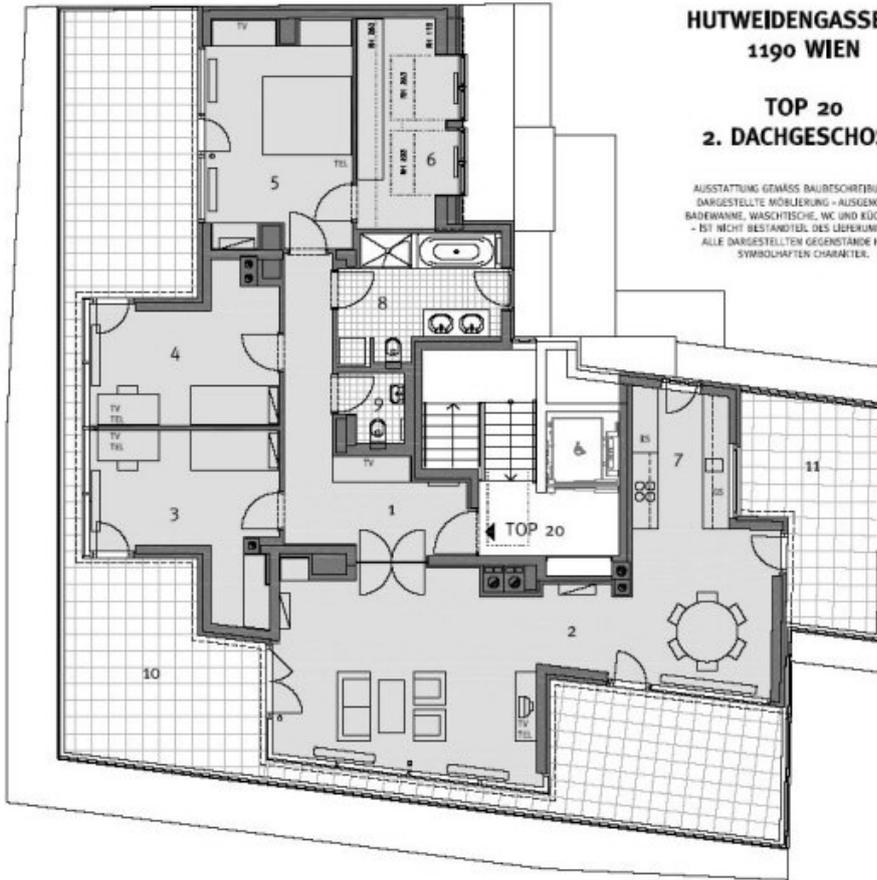




**HUTWEIDENGASSE 40  
1190 WIEN**

**TOP 20  
2. DACHGESCHOSS**

AUSSTATTUNG GEMÄSS BAUBESCHREIBUNG, DIE  
DARGESTELLTE MOBILIERUNG - AUSGENOMMEN  
BADENANNE, WASCHTISCHE, WC UND KÜCHENZÜBE  
- IST NICHT BESTANDTEIL DES LIEFERUMFANGS.  
ALLE DARGESTELLTEN GEGENSTÄNDE HABEN  
SYMBOLHAFTEN CHARAKTER.



TOP 20 2.DG

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| 1 VORRAUM<br>PARKETT      | 13,9 m <sup>2</sup> |
| 2 WOHNEN+ESSEN<br>PARKETT | 43,2 m <sup>2</sup> |
| 3 SCHLAFEN<br>PARKETT     | 13,9 m <sup>2</sup> |
| 4 SCHLAFEN<br>PARKETT     | 12,9 m <sup>2</sup> |
| 5 SCHLAFEN<br>PARKETT     | 17,1 m <sup>2</sup> |
| 6 SCHRANKRAUM<br>PARKETT  | 8,6 m <sup>2</sup>  |
| 7 KÜCHE<br>PARKETT        | 6,6 m <sup>2</sup>  |
| 8 BAD<br>FLIESEN          | 9,6 m <sup>2</sup>  |
| 9 WC<br>FLIESEN           | 2,2 m <sup>2</sup>  |

GESAMT TOP 20 128,0 m<sup>2</sup>

10 TERRASSE  
11 TERRASSE

0 1 2



# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschosswohnung mit mehreren Terrasse in Döbling!

Dieses moderne Wohnhaus liegt im Herzen Döblings nahe der Obkirchergasse/des Sonnbergmarktes. Durch die optimale Lage zwischen der Krottenbachstraße und der Sieveringer Straße, bietet das Objekt eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Das Objekt besticht besonders durch seine hochwertige Ausstattung und die optimale Grundrissgestaltung.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Dachgeschoss und unterteilt sich in eine großzügige Wohnküche, drei separat begehbare ruhig gelegene Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum, ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie eine separate Toilette und einen geräumiger Vorraum. Die gesamt über 70m<sup>2</sup> großen Terrassen bilden das Highlight der Wohnung und sorgen für Entspannung im Freien und reichlich Sonnenstunden.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Echtholzparkett
- Sicherheitstüre
- Schallisolierte Fenster
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler
- Separates WC

### Das Haus bietet Ihnen:

- Waschküche
- Kellerabteil
- Aufzug
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobuslinie 35A, 39A

Schnellbahn S45

zzgl. Heizung EUR 153,60 + USt. EUR 30,72 = Brutto EUR 184,32

zzgl. Warmwasser EUR 76,80 + USt. EUR 7,68 = Brutto EUR 84,48

**Befristung:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap