

## COTTAGE - VIERTEL | LOFT | DACHTERRASSE



**Objektnummer: 21442**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	176,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,97
<b>Gesamtmiete</b>	1.738,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.580,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.580,00 €
<b>USt.:</b>	158,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

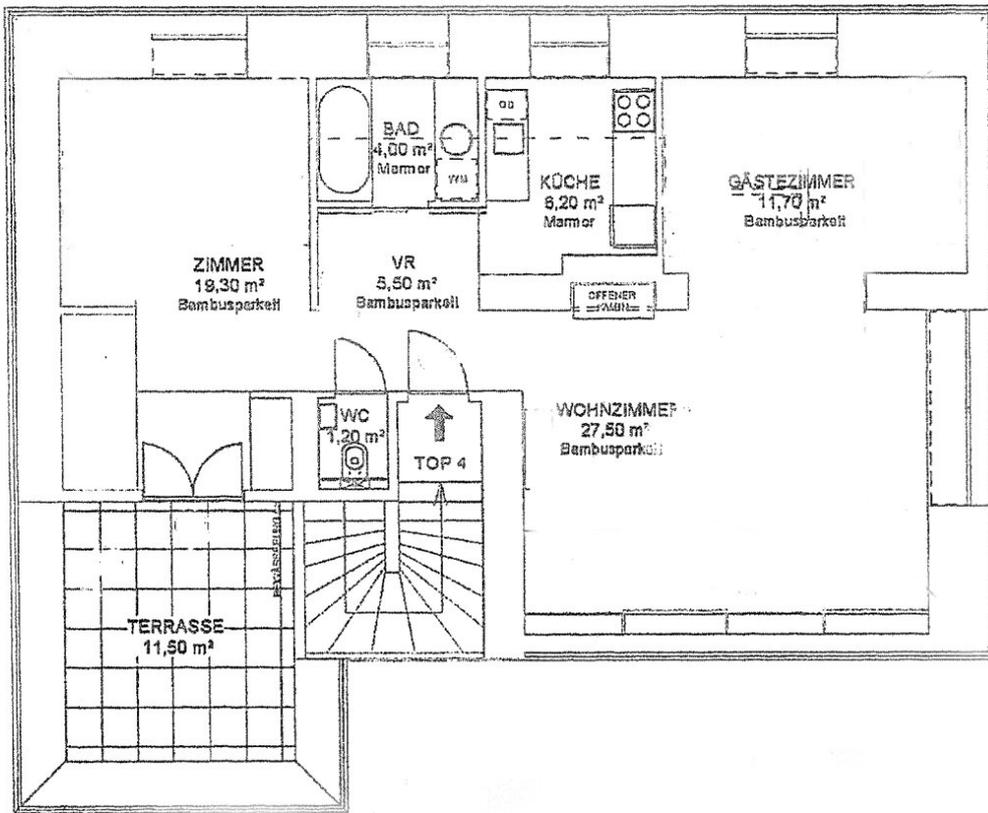
H +43 664 125 11 11

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









## Objektbeschreibung

### Stilvoll wohnen in einer entzückenden Wohnung mit Loft-Charakter am Rande von Wien

Zur Vermietung gelangt eine verspielte als auch loftartige Dachgeschoßwohnung im Wiener Cottage-Viertel und am Rande des Türkenschanzparcs. Dieses grüne Stadtviertel in Wien Döbling ist für seine familienfreundlichen Parks, hervorragenden Schulen und seine hohe Lebensqualität bekannt. Circa 72m<sup>2</sup> Wohnfläche und die 12m<sup>2</sup> große sowie uneinsichtige Terrasse mit Blick auf den Cobenzl sorgen für ein gemütliches Ambiente. Durch die hohen Decken erhält die Wohnungen einen einzigartigen Loft-Charakter. Im dritten Stockwerk - in einem Haus mit insgesamt 4 Parteien und 4 Etagen - genießen Sie Ihr eigenes kleines Reich mit ausreichend Privatsphäre.

### Ausstattungsmerkmale im Überblick

- *Kamin mit offener Feuerstelle*
- *Markenküche von DAN mit hochwertigen Geräten der Firma Siemens*
- *Klimaanlage*
- *Walk In Dusche*
- *Sicherheitstür mit Alarmanlage*
- *VELUX Dachfenster*
- *Terrasse mit italienischem Stein*
- *Fernblick auf den Cobenzl und über Wien*

### Lage

Das Haus befindet sich in einem der besten Teile des noblen 19. Bezirks im beliebten Stadtteil "Cottage Viertel".

Die Wohnung bietet eine perfekte Infrastruktur in exklusiver Lage. Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestellen 10A, 37A sowie 35A befinden sich keine 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Schnellbahnlinie als auch

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheke befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie Kindergärten und Schulen. Eine Vielzahl von stadtbekanntem Wein wie z.B. „Fuhrgasslhuber“, „Das Schreiberhaus“ oder „Wolff“, mit teils prämierten Weinen liegen quasi ums Eck.

Die umliegenden malerischen Weinberge sowie Grüngelände laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. So liegen der Wienerwald, Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Schwarzenbergpark praktisch vor der Haustüre. Auch ein Weinwanderweg entlang der Weinstöcke, die sich perfekt an den Neustifter Hügeln aneinanderreihen, lädt mit seinen Hinweistafeln zu einem lehrreichen und genussvollen Spaziergang ein.

## **IHRE INVESTITION | 1 738,00 EUR monatliche Miete**

**inkl. Betriebskosten**

Verfügbar ab 1. Juli 2025

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER | Ein GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug steht bereit!**

**Ihr Ansprechpartner**

**Paul Hanifl | Immobilientreuhänder | +43 664 125 11 11 |  
hanifl.paul@baumeister.cc**

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 2 BMM zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

## **Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.