

MODERNE TERRASSENMAISONETTE MIT SCHÖNEM FERNBLICK (BJ 2005)



Objektnummer: 2458

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	5
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	2.840,08 €
Kaltmiete (netto)	2.147,49 €
Kaltmiete	2.581,98 €
Betriebskosten:	433,49 €
USt.:	258,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

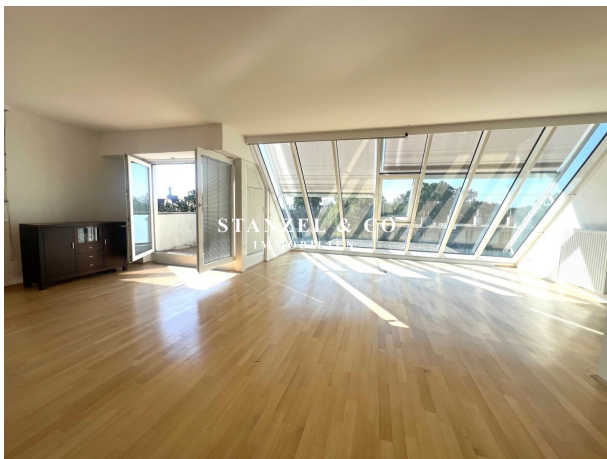
Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
F +43 (1) 533 08 87

























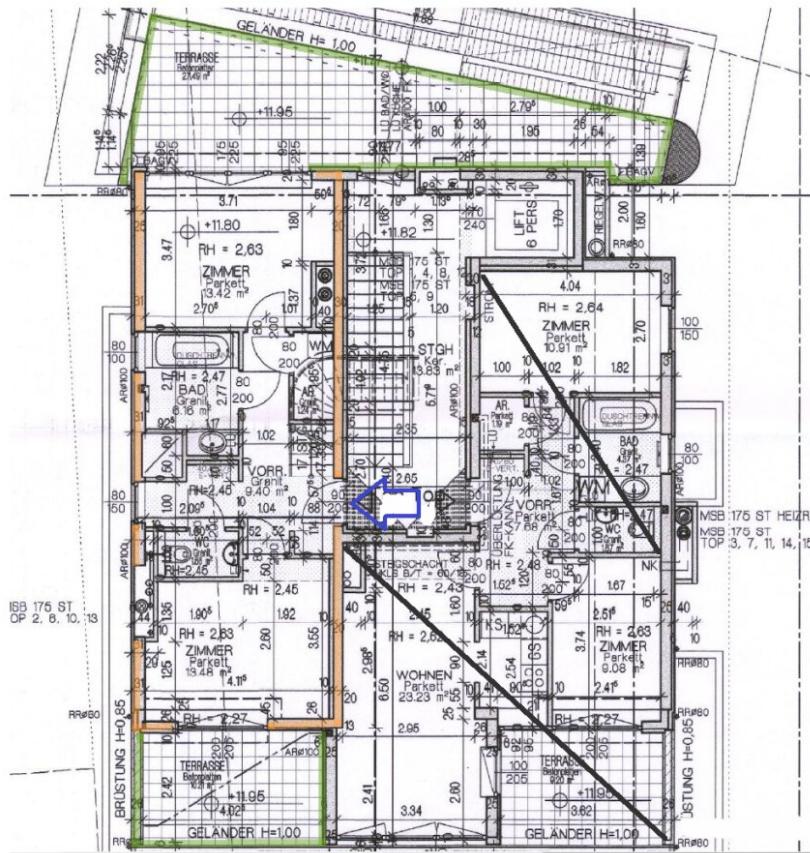








STANZEL & CO
IMMOBILIEN



S Ü D

Objektbeschreibung

Moderne, loftartige 128m² Maisonette mit 66m² Terrassen - aufgeteilt auf 3 Südterrassen und 2 Nordterrassen in Bestlage Döblings (BJ 2005)

(Vorzimmer, Wohnesszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, 3 Südterrassen, 2 Nordterrassen, 2 Bäder mit Wanne, AR, 2 WCs, Kellerabteil & Garage möglich)

--- 2. & 3. Dachgeschoss mit Lift ---

Bezugsdatum: ab 01.07.2026

2. DG: Auf dieser Ebene befinden sich die beiden 13m² großen Schlafzimmer. Das 13m² große Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk und eine anschließende 27m² große Terrasse mit Blick Richtung Kahlenberg. Das zweite 13m² große Schlafzimmer ist südwestseitig ausgerichtet ebenso wie die 10m² Südwestterrasse. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche, Wanne, Spiegel, einem Waschtisch mit Unterschränk, Handtuchrockner und einer elektrischen Entlüftung versehen. Das separate WC ist mit einem Waschbecken, Spiegel und einer elektrischer Entlüftung ausgestattet. Unter der Stiege, welche in den oberen Bereich der Wohnung führt, befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

3. DG: Hier befindet sich das 49m² große, loftartige südwestseitige Wohnesszimmer mit großer Panoramaglasfront und einer anschließenden südseitigen 6m² großen Terrasse. Die große Panoramaglasfront bietet einen traumhaften Fern-& Weitblick. An die Küche schließt die 13m² große nordseitige Terrasse an - von dieser hat man einen traumhaften Blick Richtung Weinberge und Kahlenberg. Die Küche ist mit Ceranfeld, Backrohr, Kühlgefrierkombination, Geschirrspüler, Mikrowelle und Dunstabzug versehen. Weiters gibt es ein 13m² großes südseitiges Schlafzimmer mit anschließender 7m² großer Terrasse. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, einen Doppelwaschtisch mit Unterschränk, Spiegel & Beleuchtung, Handtuchrockner und einer elektrischen Entlüftung. Das WC mit Waschbecken, Fenster, Spiegelschränk und elektrischer Entlüftung ist separat.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil (mit Stromanschluss)** zugeordnet.

Garagenplatz zu mieten möglich: € 120,-- brutto / Monat

€ 250,-- Mietvertragskosten bei der Hausverwaltung

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: Es gibt eine sehr gute Anbindung in die City mit den Straßenbahn 38 auch die U-Bahn-Station U6 Nussdorfer Straße ist sowohl mit der Straßenbahn als auch zu Fuß in

wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 10A und 35A sind im direkten Umfeld gelegen. Auf der Billrothstraße gibt es eine Apotheke, einen Billa sowie einen DM und ein Eurospar ist in zwei Straßenbahnstationen erreichbar. Mit dem PKW erreicht man in Kürze sowohl die Krottenbachstraße, die Billrothstraße als auch die Obkirchergasse. Auf der Obkirchergasse befindet sich ein Hofer, Eduscho, der Sonnbergmarkt, ein Billa und Bipa. In der Krottenbachstraße gibt es einen Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Mit dem Auto ist die Innenstadt in 20 Minuten und der Flughafen Wien in 40 Minuten bestens erreichbar. Das Q19 ist das nächstgelegene Einkaufszentrum und in etwa 10 Autominuten erreicht. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap