

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit 8 m<sup>2</sup> Außenfläche |  
Fitnessbereich im Haus | befristet vermietet**



**Objektnummer: 1575/97**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,39 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 460.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 116,13 €                         |
| USt.:                         | 11,61 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

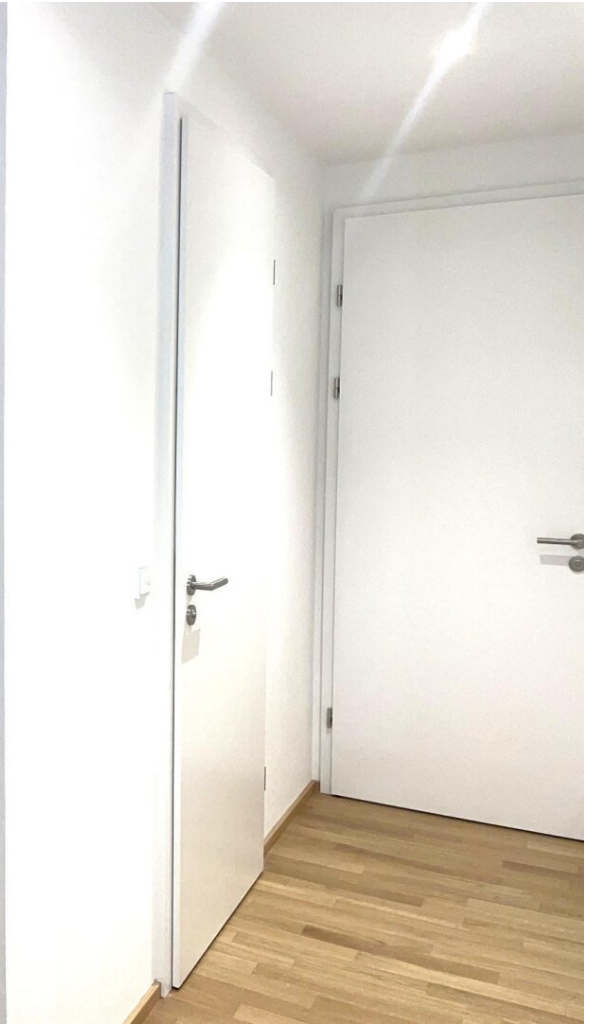
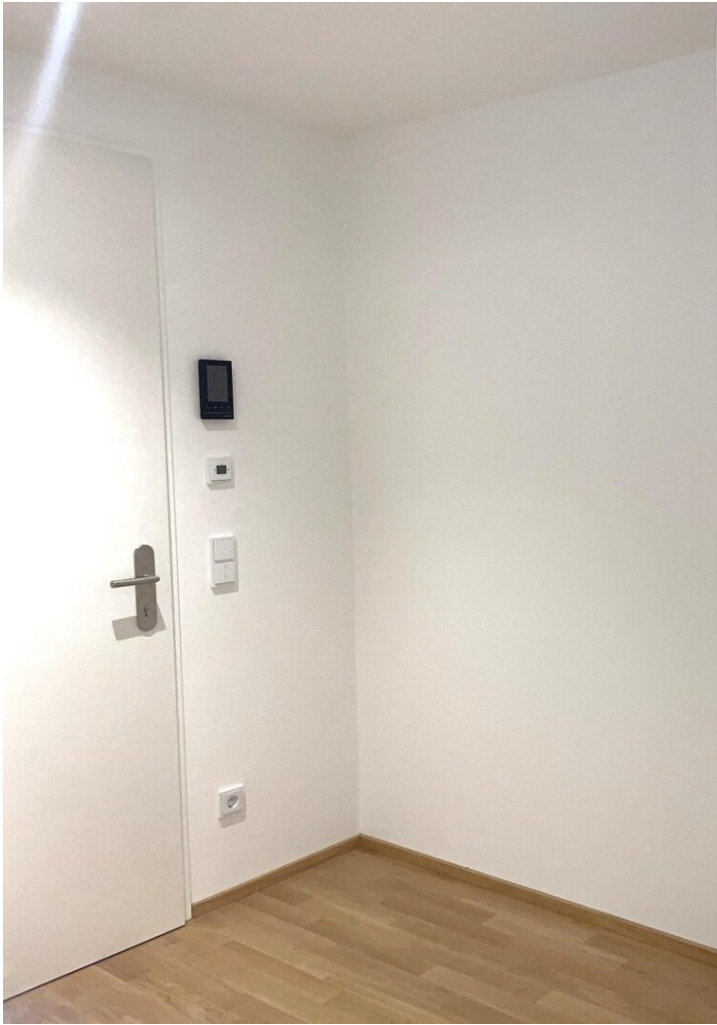
## Ihr Ansprechpartner

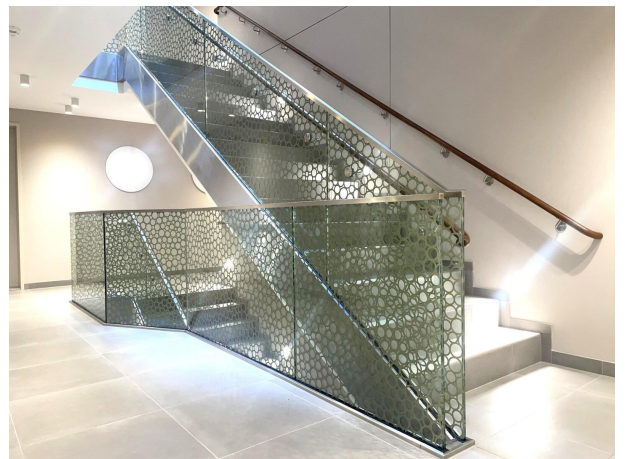


**Pia Schelling**

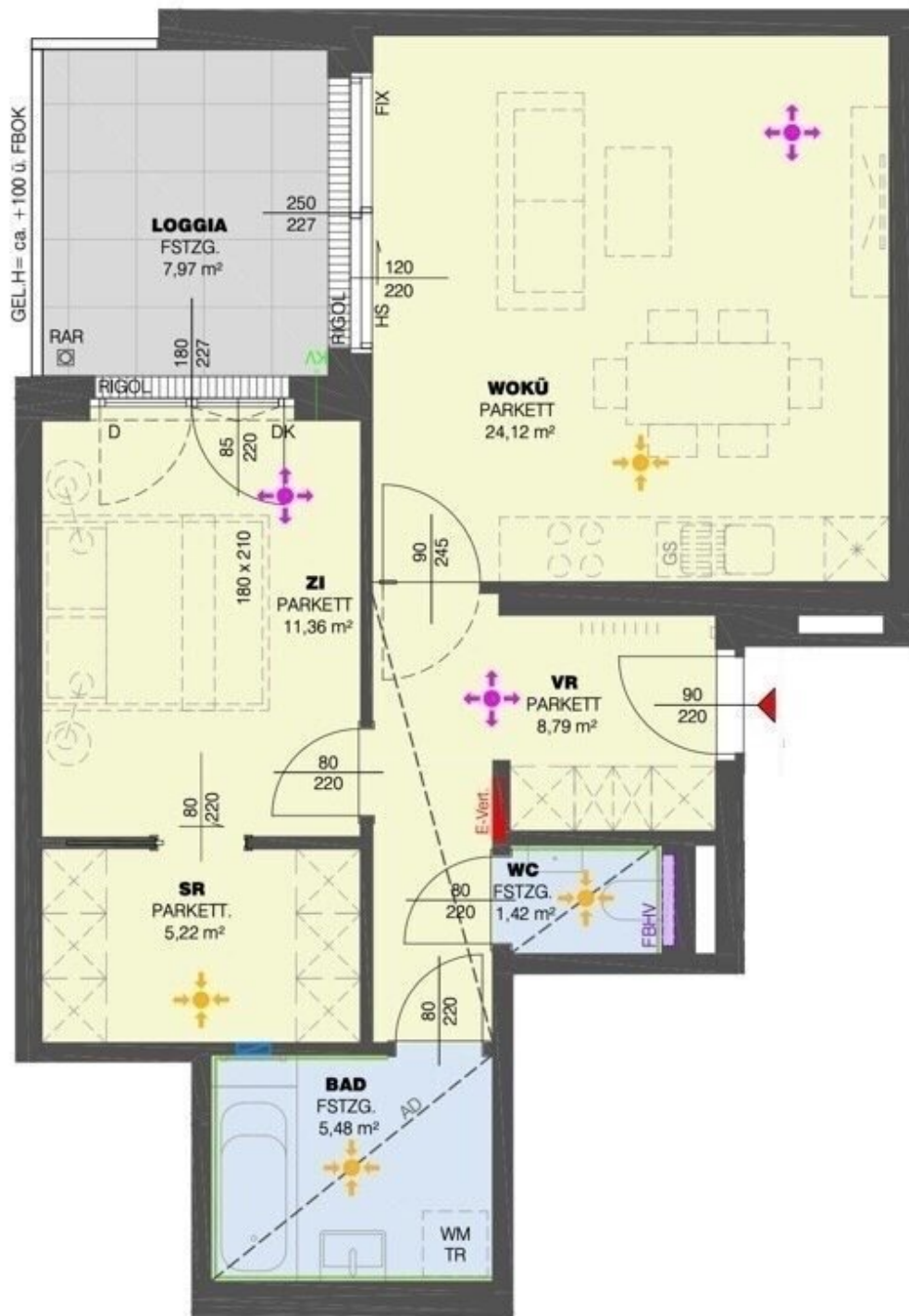
Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien











**LEGENDE ABKÜRZUNGEN:**

0 1 2 3m



## Objektbeschreibung

Im ehemaligen Amtsgebäude von Döbling wurde **2022 ein exklusives Wohnhaus** errichtet. **Für Menschen, die das Besondere suchen**, ist diese Wohnung genau richtig. Neben einer hochwertigen Ausstattung wie **Eichenparkett, Fußbodenheizung** inklusive **Stützkühlung, topausgestatteter Küche** und **eingebautem Schrankraum** gibt es im Haus einen **Fitnessbereich** sowie eine **Waschstation für Hunde und Fahrräder**.

**Die Wohnanlage Inside XI wurde mit dem European Property 5-Star-Award ausgezeichnet!**

Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.05.2027 vermietet. Der jährliche Mietzins beträgt EUR 12.721,20.

### LAGE

Die zentrale Lage im 19. Bezirk ist eine besonders beliebte Wohngegend. In direkter Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Gourmet SPAR, BILLA, BIPA, Bäckereien, Banken und eine Apotheke.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Straßenbahnlinien 37 und D sowie die U4 (Spittelau) sind fußläufig schnell erreichbar. Schulen wie die VS und das Gymnasium Maria Regina, Kindergärten und ärztliche Versorgung (z.B. IMed19) sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

**Der Kaufpreis beträgt EUR 460.000,00 zzgl. 20% USt. (Eigenutzerpreis auf Anfrage)**

**Ein Garagenstellplatz EUR 40.000 zzgl. USt steht ebenfalls zum Verkauf.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap