

## **5-Zimmer Wohnung: Familientraum in Döbling**



**Objektnummer: 4206**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1190 Wien                   |
| Baujahr:          | 1994                        |
| Zustand:          | Gepflegt                    |
| Alter:            | Neubau                      |
| Wohnfläche:       | 146,49 m²                   |
| Nutzfläche:       | 146,49 m²                   |
| Zimmer:           | 5                           |
| Bäder:            | 2                           |
| WC:               | 2                           |
| Terrassen:        | 1                           |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 40,33 kWh / m² * a |
| Gesamtmiete       | 2.792,49 €                  |
| Kaltmiete (netto) | 2.047,20 €                  |
| Kaltmiete         | 2.538,63 €                  |
| Betriebskosten:   | 491,43 €                    |
| USt.:             | 253,86 €                    |
| Provisionsangabe: |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG



Mitglied des  
immobilienring.at





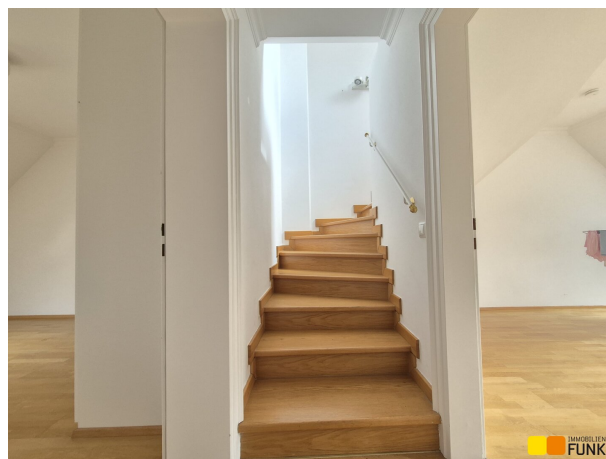






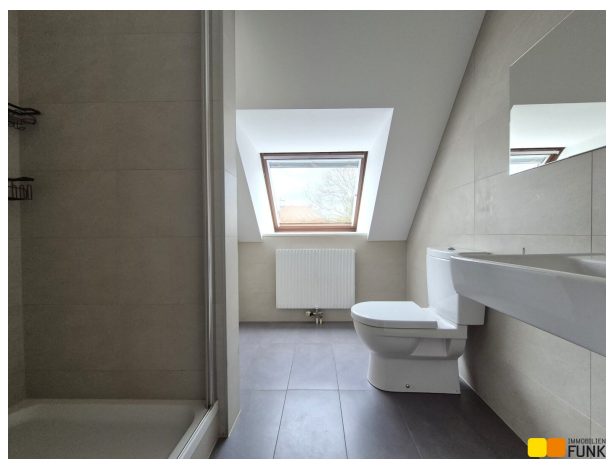






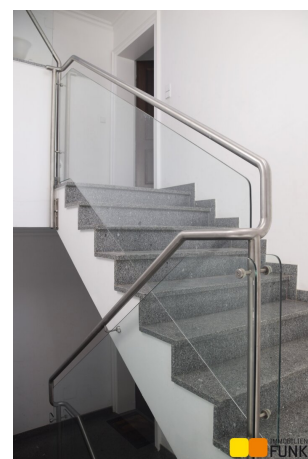


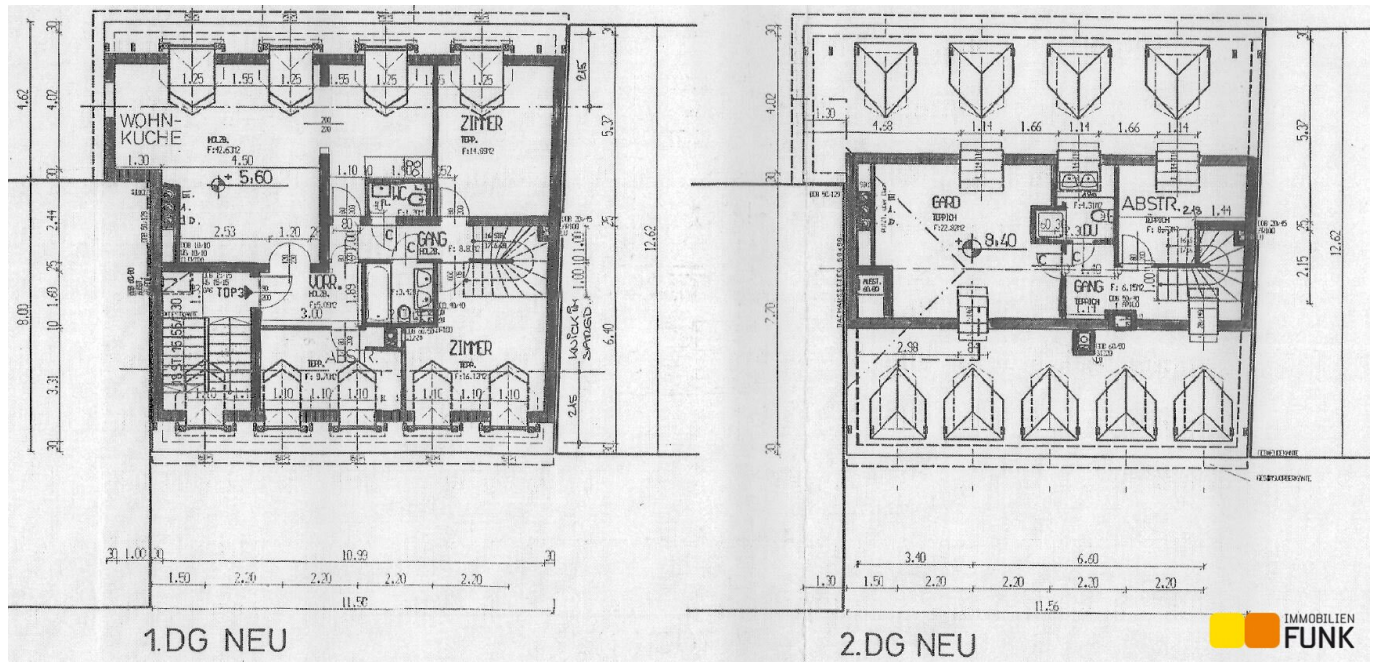




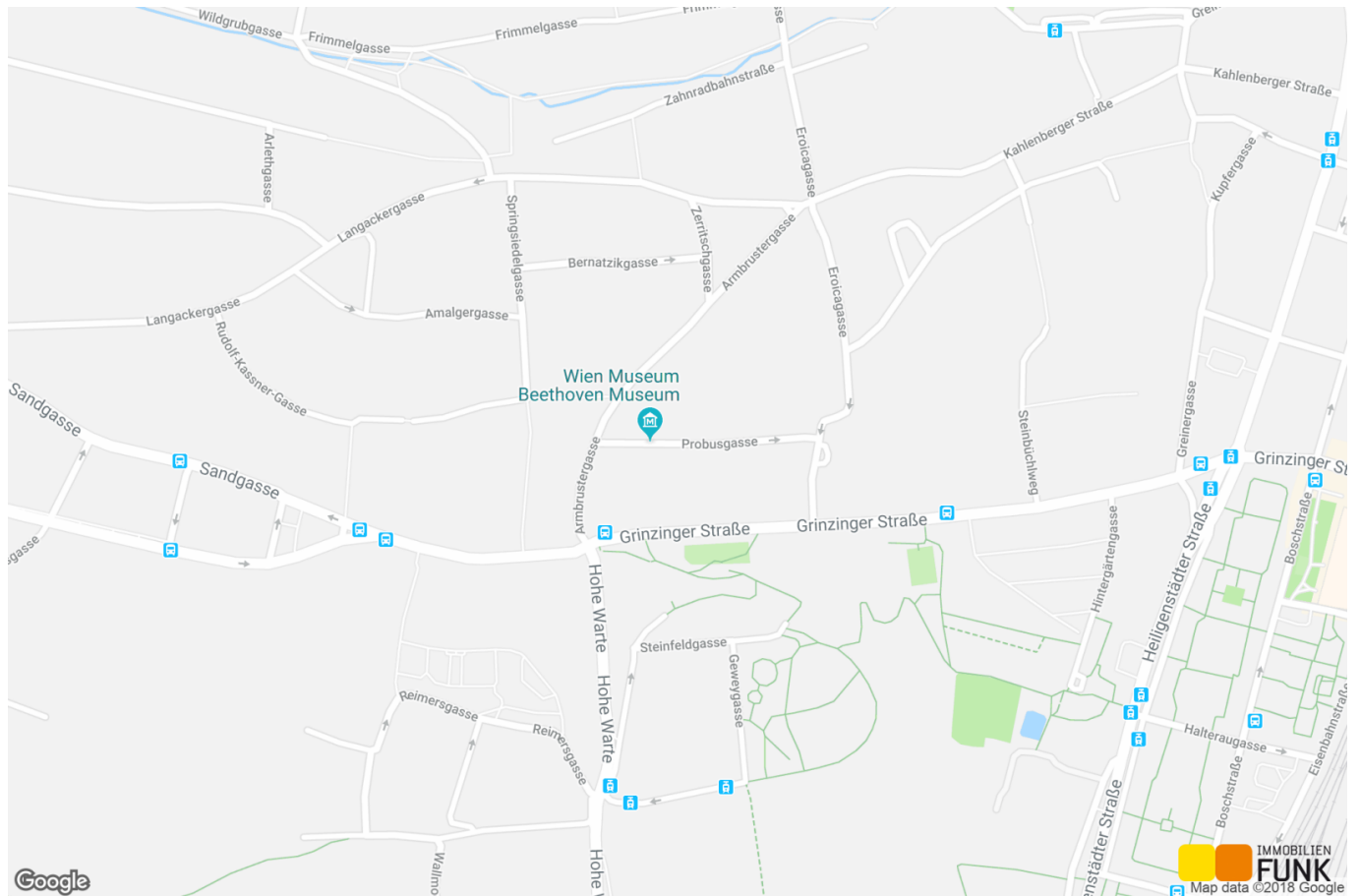


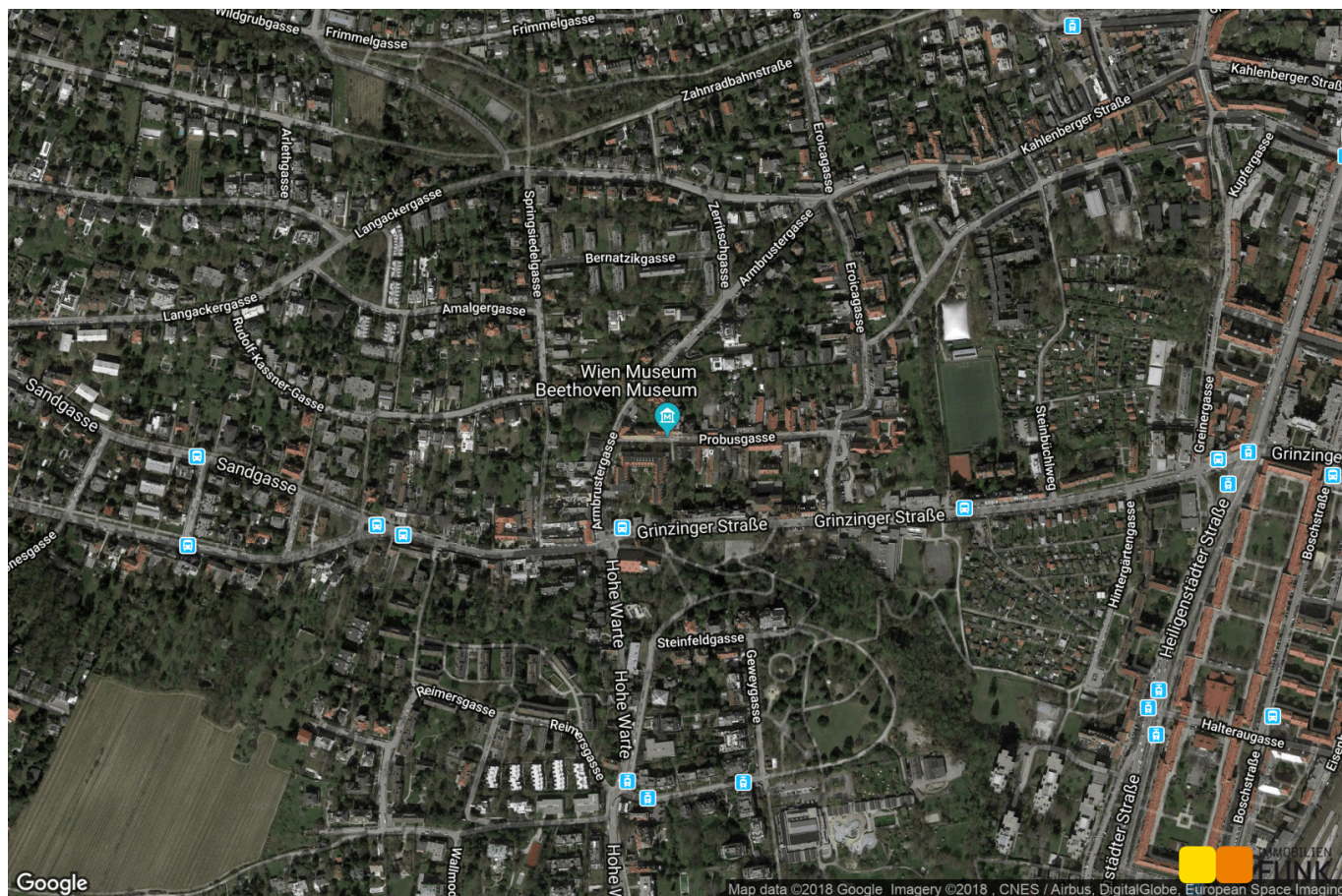














## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Diese exklusive Liegenschaft befindet sich in absoluter Grünruhelage im Herzen Döblings in der Probusgasse, unweit des Pfarrplatzes. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie gemütliche Heurigenlokale und sonstige Gastbetriebe befinden sich in Gehdistanz. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 38A sowie die Straßenbahnlinien D und 37 gegeben. Die Station Heiligenstadt der U-Bahnlinie U4 ist über die Buslinie 38A in wenigen Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit mittels PKW in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) beträgt ca. 25 Minuten.

### Objekt und Ausstattung

Diese wunderschöne 5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette (Lift nicht vorhanden) befindet sich in bester Döblinger Ruhelage und steht zur befristeten Vermietung. Die großzügig angelegte Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoss und bietet eine Nutzfläche von ca. 146,49 m<sup>2</sup>. Sie umfasst einen repräsentativen Wohnsalon mit offenem Kamin, eine separate Küche, vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Vorraum. Ein besonders Highlight ist die ca. 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die einen traumhaften Blick ins Grüne bietet und exklusiv zur Wohnung gehört. Der Zugang ist über das Stiegenhaus vis-a-vis der Wohnungseingangstüre gegeben. Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Die Küche, die beiden Badezimmer und das Gäste-WC sind modern verfliest. Der Vorraum ist mit Naturstein belegt.

Die moderne Küche verfügt über äußerst hochwertige Elektrogeräte. Die beiden Badezimmer sind einerseits mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Handtuchrockner und andererseits mit Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchrockner ausgestattet. Das Gäste-WC verfügt über ein Handwaschbecken. In einem der Schlafzimmer befindet sich ein praktischer Einbauschränk, der für viel Stauraum sorgt. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Klimaanlage ausgestattet. Die Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss verfügen zudem über innenliegenden Sonnenschutz. Moderne LED-Beleuchtungskörper sind nahezu in allen Räumen integriert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die Warmwasseraufbereitung mittels elektrischem Warmwasserboiler. Ein **Kfz-Stellplatz** kann vor dem Hauseingang um **€ 144,00 inkl. USt.** zusätzlich angemietet werden. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

### Resumee

Eine exklusive, großzügige und hochwertig renovierte Dachgeschoss-Maisonette mit privater Dachterrasse im Grünen. Absolute Toplage Döblings. Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m





Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.