

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit idealer Aufteilung



Balkon

**Objektnummer: 1609/46433**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,01 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Gesamtmiete</b>	2.670,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.169,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.427,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	257,44 €
<b>USt.:</b>	242,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**

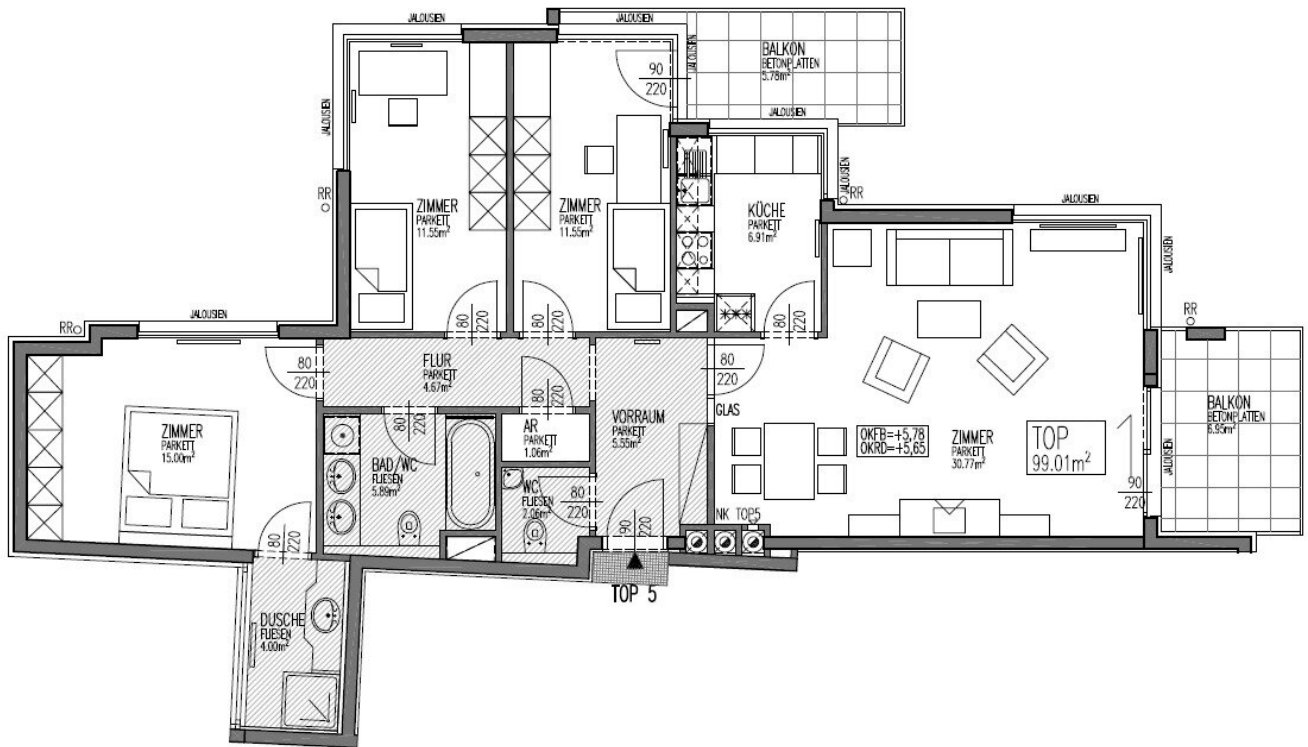
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG











## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für individuelles Wohnen.

Dank der großen Fensterflächen sind alle Räume optimal mit Tageslicht durchflutet und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Die separate Küche ist bereits vollständig ausgestattet und trennt Kochen und Wohnen bewusst voneinander. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zusätzlichen Platz zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung – eines ausgestattet mit Badewanne, das andere mit einer Dusche, jeweils mit WC. So genießen Sie eine ideale Kombination aus Funktionalität und modernem Wohnkomfort.

Die Lage im beliebten 19. Bezirk überzeugt durch ihre perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, während Parks und Grünflächen schnell erreichbar sind. Eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgt zudem für kurze Wege in die Innenstadt.

Diese Wohnung vereint Helligkeit, durchdachte Raumaufteilung und gemütliche Freiflächen – und bietet damit den perfekten Rahmen für Ihr neues Zuhause in Döbling.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap