

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garagenplatz im
Herzen Döblings - 1190 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7996/224

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	2.050,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

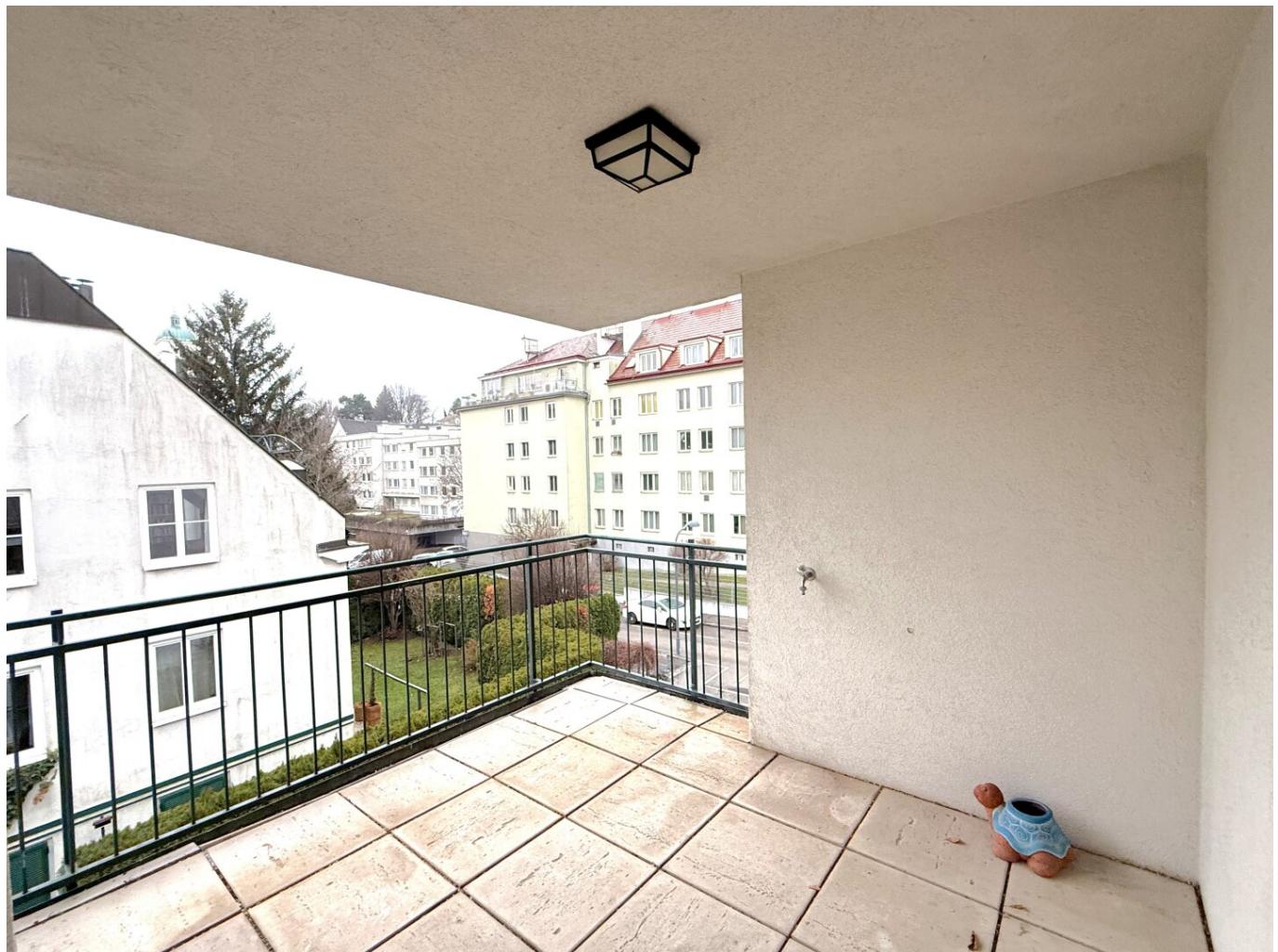
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Markus Steinwender

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge



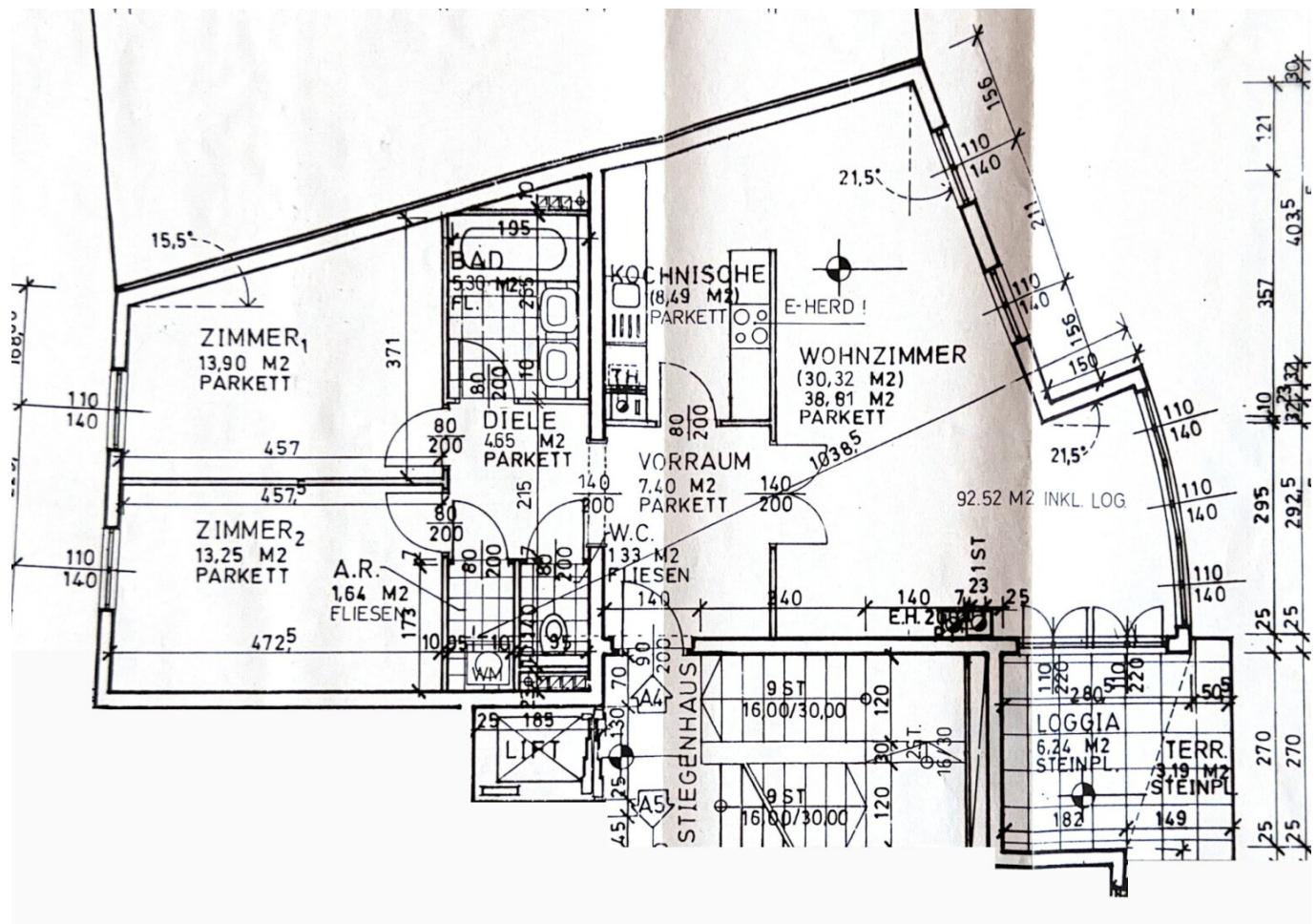












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 19. Bezirks !

Raumaufteilung & Ausstattung

Die **82m²** große 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses in einer ruhigen Seitengasse und verfügt über einen Personenaufzug. Sie überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, helle Räume und das moderne, freundliche Wohnambiente, ergänzt durch eine **Terrasse**, die einen **entspannten Rückzugsort** bietet.

Der **geräumige Vorraum** bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum und ermöglicht den **zentralen Zugang** zu allen Räumen.

Der **gemütliche Essbereich** mit angrenzendem, lichtdurchfluteten **Wohnzimmer** und Zugang zur **9,43m² großen Terrasse mit südlicher Ausrichtung** bilden das Zentrum der schönen Wohnung. Die **separate Einbauküche** mit hochwertigen Markengeräten ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Vorraum im Eingangsbereich aus zugänglich.

Zusätzlich zum **Schlafzimmer** steht ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Schrankraum eignet. Durch die **nordseitige Ausrichtung** beider Zimmer herrscht auch in heißen Sommermonaten eine **angenehme Raumtemperatur**. Das geräumige, vollständig verflieste **Badezimmer** bietet einen **Doppelwaschtisch**, ein **Bidet** sowie eine **Badewanne**. Ergänzt wird das Angebot durch ein **separates WC** mit Waschbecken und einem **praktischen Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss.

In **allen Wohnräumen** sorgen **hochwertige Parkettböden** für ein angenehmes und wohnliches Ambiente. Zusätzlich steht den Bewohnern ein **großer Gemeinschaftsgarten** zur Mitbenutzung zur Verfügung. **Ein Garagenplatz und ein Kellerabteil sind im Mietpreis bereits inkludiert !**

Lage & Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungsangebot. In unmittelbarer Nähe befinden zahlreiche Cafés, Bäckereien und Restaurants. Für Naturliebhaber bietet die ausgezeichnete Lage vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren in grüner Umgebung.

Der nahegelegene Wienerwald, der Nussberg und die Döblinger Weinberge oder auch der Donaukanal sind rasch erreichbar und erweitern das Freizeitangebot mit vielzähligen

Erholungsflächen.

Die Wohnung liegt in einer begehrten und ruhigen Wohngegend in Döbling, die urbanes Leben mit viel Grün verbindet. In nur 3 Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 10A und 39A, die eine direkte Anbindung nach Heiligenstadt in nur 10 Minuten bieten. In Heiligenstadt profitieren Sie von der U-Bahn-Linie U4 sowie von umfangreichen Zug- und Schnellbahnhofanschlüssen. Zudem sind die Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 & 38, sowie der Bahnhof Oberdöbling fußläufig erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

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](#)

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 Doppelmaßlers – 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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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