

Stilvoll wohnen in Döbling – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



3SI MAKLER

Objektnummer: 21815
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aslangasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.596,64 €
Kaltmiete	1.781,51 €
Betriebskosten:	184,87 €
USt.:	18,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH









Aslangasse 2
1190 Wien

Top 7 • Stiege 9 • 2 OG

Wohnfläche 82,38 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Küche
- 6 Speis
- 7 Bad
- 8 WC
- 9 Balkon
- 10 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit rund 82 m² Wohnfläche und zwei sonnigen Balkonen in begehrter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Wohnhauses, ohne Lift, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, praktische Details sowie eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Der einladende Vorraum mit Garderobennische bildet das Zentrum der Wohnung und ermöglicht den Zugang zu allen Räumen, die im Rundlauf begehbar sind. Die separate Küche verfügt über einen praktischen Abstellraum sowie eine charmante Durchreiche zum Wohnzimmer, welche den Wohnbereich offen und kommunikativ gestaltet. Die moderne Einbauküche wurde im September 2025 neu eingebaut. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat angeordnet und beide Räume präsentieren sich in sehr gepflegtem Zustand.

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet, während im Vorzimmer und in der Küche ein zeitloser Steinboden verlegt ist. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort und laden mit schönem Ausblick zum Entspannen ein. Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Leben in einem der begehrtesten Bezirke Wiens genießen möchten.

Zur Bruttomiete kommt ein monatliches Heizkostenkonto in Höhe von EUR 98,88 hinzu + Strom je nach Verbrauch.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine rasche Verbindung zum Verkehrsknoten Heiligenstadt mit Anschluss an die U4, die S-Bahn sowie weitere Bus- und Schnellbahnlinien. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, urbaner Infrastruktur und der Nähe zu Grün- und Erholungsgebieten macht diese Lage besonders attraktiv.

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 <125m

Apotheke <450m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <725m

Bank <400m

Post <450m

Polizei <825m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <1.900m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap