

Ein Platz zum Durchatmen – Terrasse & Ruhelage im Villenviertel



Objektnummer: 7485/257

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	913,55 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	131,90 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



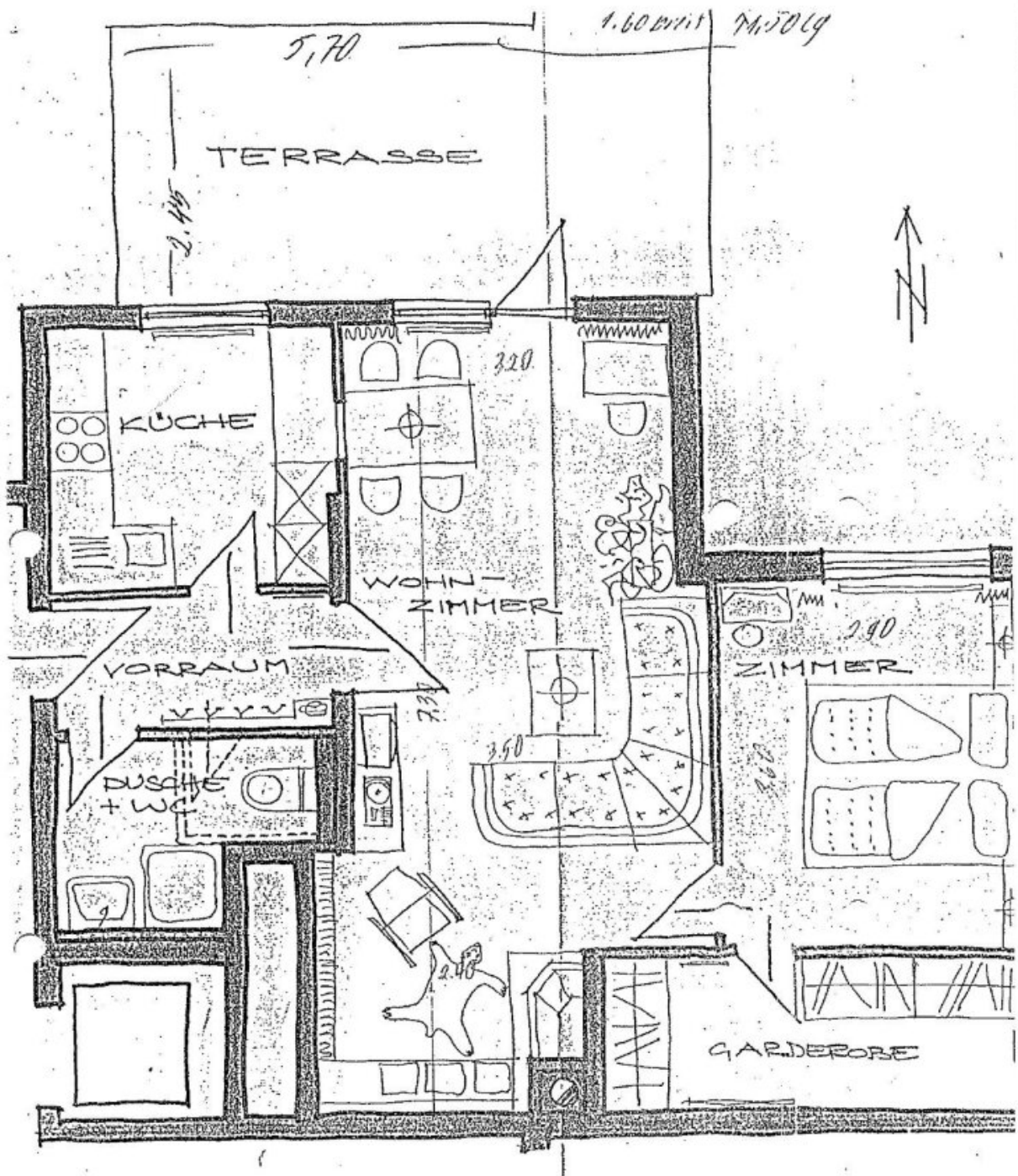
Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien









Objektbeschreibung

Im begehrten **Villenviertel von Döbling** erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Mietwohnung in außergewöhnlich ruhiger Lage. Umgeben von viel Grün und stilvollen Villen bietet sie ein Wohnumfeld, das Privatsphäre, Entspannung und hohe Lebensqualität vereint.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Hauses mit Lift** und ist Teil einer **kleinen, ruhigen Wohnanlage**. Auf rund **58 m² Wohnfläche** überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur **ca. 20 m² großen Terrasse**. Der freie **Grün- und Villenblick** macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Rückzugsort – ideal für entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Abende in ruhiger Atmosphäre.

Die **separate Küche mit Fenster** bietet Tageslicht und einen schönen Ausblick. Das ruhig gelegene Schlafzimmer wird durch einen **großzügigen begehbaren Schrankraum** ergänzt, der außergewöhnlich viel Stauraum schafft. Badezimmer und WC sind getrennt und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der **Holzboden** verleiht der Wohnung eine warme, wohnliche Note.

Ein **Kellerabteil** ist vorhanden, ein **Garagenplatz kann optional** angemietet werden.

Die Küche kann in Absprache mit dem Vermieter erneuert werden.

Lage – Villenviertel Döbling

Eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens: ruhig, grün und geprägt von hochwertiger Architektur. Hier wohnen Sie abseits des städtischen Trubels und genießen dennoch eine gute Anbindung sowie die Nähe zur Stadt.

Ausstattung & Details

- Ca. 58 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Ca. 20 m² Terrasse
- Grün- & Villenblick

- 3. Stock mit Lift
- Separate Küche mit Fenster und Ausblick
- Großer begehbare Schrankraum
- Badezimmer und WC getrennt
- Parkettboden
- Hauszentralheizung (Heizung & Warmwasser)
- Kellerabteil
- Gepflegtes Haus, kleine Wohnanlage
- Garagenplatz im Haus optional für € 120 pro Monat verfügbar

HINWEIS:

Kosten für Strom, Wärme, Internet etc. sind in der Miete nicht inkludiert.

Der Energieausweis wird in Kürze nachgereicht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap