

## Grünruhelage und sehr ansprechende Möblierung



Wohnhausanlage im Grünen

**Objektnummer: 8164/2652**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.299,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 6878555

H +43 676 6878555











## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt in begehrter Lage **zwischen der Sieveringer Straße und Grinzing**.

Nach 350 m (4 Minuten) erreichen Sie fußläufig die Straßenbahnlinie 38, mit der Sie bequem nach Grinzing

mit seinen berühmten Heurigen, Geschäften und Spazierwegen in den Weingärten gelangen.

Zudem besteht eine gute Anbindung Richtung Sieveringer Straße/Obkirchergasse sowie zur S45 Oberdöbling und in die Innenstadt zum Schottenring.

Diese Wohnung ist mit **hochwertigen Einbaumöbeln - nach Feng Shui - ausgestattet!**

Sie liegt im **erhöhten Erdgeschoß und bietet Grünblick in alle Richtungen**.

Alle Räumlichkeiten sind vom Vorzimmer aus **zentral begehbar**:

Designerküche - Badezimmer mit Dusche und Wanne - Homeoffice (Arbeitszimmer) - Abstellraum mit Glasschiebetür - Wohnzimmer - Schlafzimmer.

**Top Wohnung in guter Lage für Singles oder Paare!**

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)

- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\* \* \* \* \*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap