

## Mietwohnung mit Terrasse in Döbling



**Objektnummer: 2885**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	849,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	655,00 €
<b>Kaltmiete</b>	771,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,50 €
<b>USt.:</b>	77,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

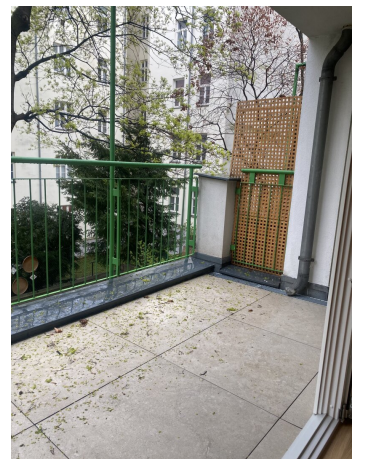
### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Döblinger Hauptstraße, gelangt eine Mietwohnung mit **ca. 44 qm Wohnfläche und ca. 5 qm Terrasse** in die Vermarktung.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus in der Pantzergasse im 19. Bezirk und wurde einer aufwendigen Sanierung unterzogen. Neben dem neuen Bad, der neue Küche mit Bosch-Geräten, dem neuen Parkettboden, wurde auch die Terrasse neu gestaltet.

### Die 1-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf

- Eingangsbereich
- 1 Zimmer (Küche, Wohn- Schlafbereich)
- Badezimmer
- Abstellraum
- Terrasse

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundrissplan (kann vom IST-Plan abweichen) und den Bildern. Die Wohnung ist in den begrünten Innenhof ausgerichtet und ist dadurch sehr ruhig gelegen.

### Lage und Infrastruktur

Durch die Ausrichtung in eine verkehrsberuhigte Nebenstraße sowie in den Innenhof, ist die Wohnung sehr ruhig, obwohl sie verkehrstechnisch sehr gut gelegen ist. Die U-Bahn Station U6 Nußdorfer Straße und die U-Bahn Station U6 Spittelau sowie die Straßenbahnlinien 37 und 38 sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Nahegelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants werten den Standort dieser Wohnung zusätzliche auf.

### Zusätzliche Kosten

- Heizkosten € 48,86 zzgl. USt. (monatlich Akonto, Stand 2025)

- Warmwasser € 19,99 zzgl USt. (monatlich Akonto, Stand 2025)
- Mietvertragserrichtungskosten € 220,- zzgl. USt. (einmalig)

## **Sonstiges**

Das Mietverhältnis wird **befristet auf 5 Jahre** abgeschlossen. Die Wohnung kann **ab sofort** bezogen werden.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stellen Sie bitte eine Anfrage.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Die Bilder können vom IST-Zustand abweichen. Zusätzlich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches und persönliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap