

Sonne im Herzen und auf der Haut Süd-Loggia + West-Balkon WG-geeignet



Zimmer mit Loggia

Objektnummer: 4820

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	77,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	1.302,48 €
Kaltmiete (netto)	1.120,00 €
Kaltmiete	1.302,48 €
Betriebskosten:	182,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a









Objektbeschreibung

Helle Wohnung mit Balkon und Loggia - WG Eignung

Zur Vermietung gelangt diese **2022 generalsanierte Neubauwohnung** in **Oberdöbling**. Sie befindet sich im zweiten Liftstock und verfügt über **2 Freiflächen**. Eine **sonnige Loggia nach Süden** ausgerichtet und ein **West-Balkon**. Die vom Vorzimmer aus **getrennt begehbaren Zimmer** (jedes mit eigener Freifläche) können als Wohn- und Schlafzimmer eingerichtet werden, eine 2-er-WG ist jedoch auch möglich. Küche, Bad und WC sind ebenfalls getrennt und vom Vorzimmer aus zu begehen.

Die gesamte **Wohnhausanlage wurde 2021/22 komplett saniert**. Neu sind unter anderem die Fassade mit Wärmeschutz, die Eingangstüren, die Balkongeländer und die Fenster. Die **Wohnung** selber wurde **komplett entkernt**, Türstöcke und Türen erneuert, eine Küche mit **modernsten Elektrogeräten** installiert, Badezimmer und WC mit **edlen Materialien** ausgestattet und ein **gediegener Holzboden** verlegt. Ab 1.7.2026 steht Sie für neue Bewohner bereit. Der Mietpreis versteht sich als **Bruttomiete** inkl. allgemeiner Betriebskosten. **Gas- und Stromkosten** sowie eine **Haushaltsversicherung** müssen vom Mieter mit **eigenen Verträgen** getragen werden.

Der **begrünte Innenhof** ist für alle Bewohner nutzbar. Ein trockenes **Kellerabteil**, **Fahrradabstellraum** und **Waschküche** runden das Angebot ab.

Was ist sonst noch wichtig:

Der Vermieter verlangt von Bewerbern eine **Selbstauskunft** sowie die Vorlage der **letzten 3 Gehaltszettel** bzw. einen adäquaten Einkommensnachweis.

Mindest-Netto-Einkommen: 2.500,00 Euro, oder Beibringung eines Bürgen.

3 Bruttomonatsmieten Kautions werden zusammen mit der 1. Miete fällig, somit **gesamt €5.208,00**.

Bei nicht-EU-Staatsbürgern werden **6 Bruttomonatsmieten** verlangt.

Eine **Haushaltsversicherung** ist zwingend abzuschließen.

Die Highlights

- 1 Balkon, 1 Loggia

- Vom zentralen Vorraum getrennt begehbare, gleich große Zimmer - WG Eignung!
- Abstellraum
- moderne Sanitäreinrichtungen
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten und Fenster in den Hof
- Trockenes Kellerabteil
- Komplett sanierte Wohnhausanlage
- Apotheke, Billa plus, Lokale fußläufig erreichbar
- Mehrere Universitäten & Krankenhäuser in unmittelbarer Umgebung

Entfernung zu diversen Universitäten & Krankenhäusern

- Universität für Bodenkultur - 800 Meter
- Tourismusschule Modul - 700 Meter
- Campus Rudolfinerhaus (Krankenpflegeschule) - 13 Minuten mit Bus 35A
- Universität für Archäologie - 17 Minuten mit Bus 35A
- Universität Wien - 30 Minuten mit Bus 35A und Strassenbahn 37 oder 38
- Rudolfinerhaus - 6 Minuten mit Auto

- Privatklinik Döbling - 10 Minuten mit Auto

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap