

## WOHNEN IM COTTAGEVIERTEL AUF 97M<sup>2</sup> MIT GARTENMITBENÜTZUNG



**Objektnummer: 11176**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.670,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.416,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.646,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,45 €
<b>USt.:</b>	23,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Barborik**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH









# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten zur Wohnung

- ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre
- 3 Zimmer
- Einbauküche mit Geräten
- 1 Abstellraum
- 2 getrennte WC
- Vorzimmer
- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Verflieser Küchenbereich, Parkett im Wohnzimmer, ansonsten Vinylboden
- 2 elektrisch betriebene Kachelöfen, E-Heizungen
- eigener Garagenplatz (T=4,5m, Einfahrtshöhe 1,92m)
- Gartenmitbenützung mit eigenen Möbel
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage, E-Befund, Sicherheitstüre, teilw. Einbruchsicherung

## Objektbeschreibung

Ab sofort kann diese modern sanierte Wohnung, bestehend aus **3 Zimmern**, VZ, Küche, Bad mit Dusche, 2 WC und Abstellraum mit gesamt ca. **97m<sup>2</sup>** Wohnfläche angemietet werden. Sie befindet sich im Hochparterre in einem 1964 errichteten Gebäude. Sie betreten das Haus/die Wohnung gartenseitig und befinden sich in einem geräumigen zentralen Vorzimmer. Die Wohnung ist gut für eine (junge) Familie mit 2-3 Personen oder Pensionisten bewohnbar. Neben einem Kellerabteil steht ein eigener Garagenplatz und Gartenmitbenützung zur Verfügung.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Warmwasser, Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

## Monatliche Gesamtbelastung

€ 1670,00 Miete inkl. Betriebskosten

## Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <500m

Höhere Schule <500m

## Nahversorgung

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap