

**Moderne 3-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon,
Kühlfunktion, beheiztem Pool & Tiefgarage**



Objektnummer: 1633/390

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
Provisionsangabe:	

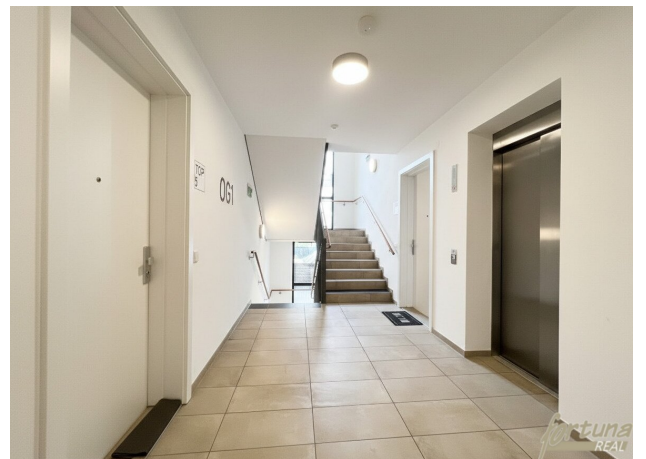
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

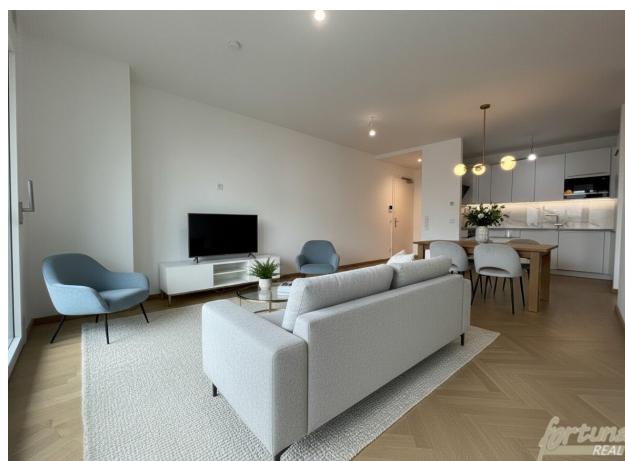
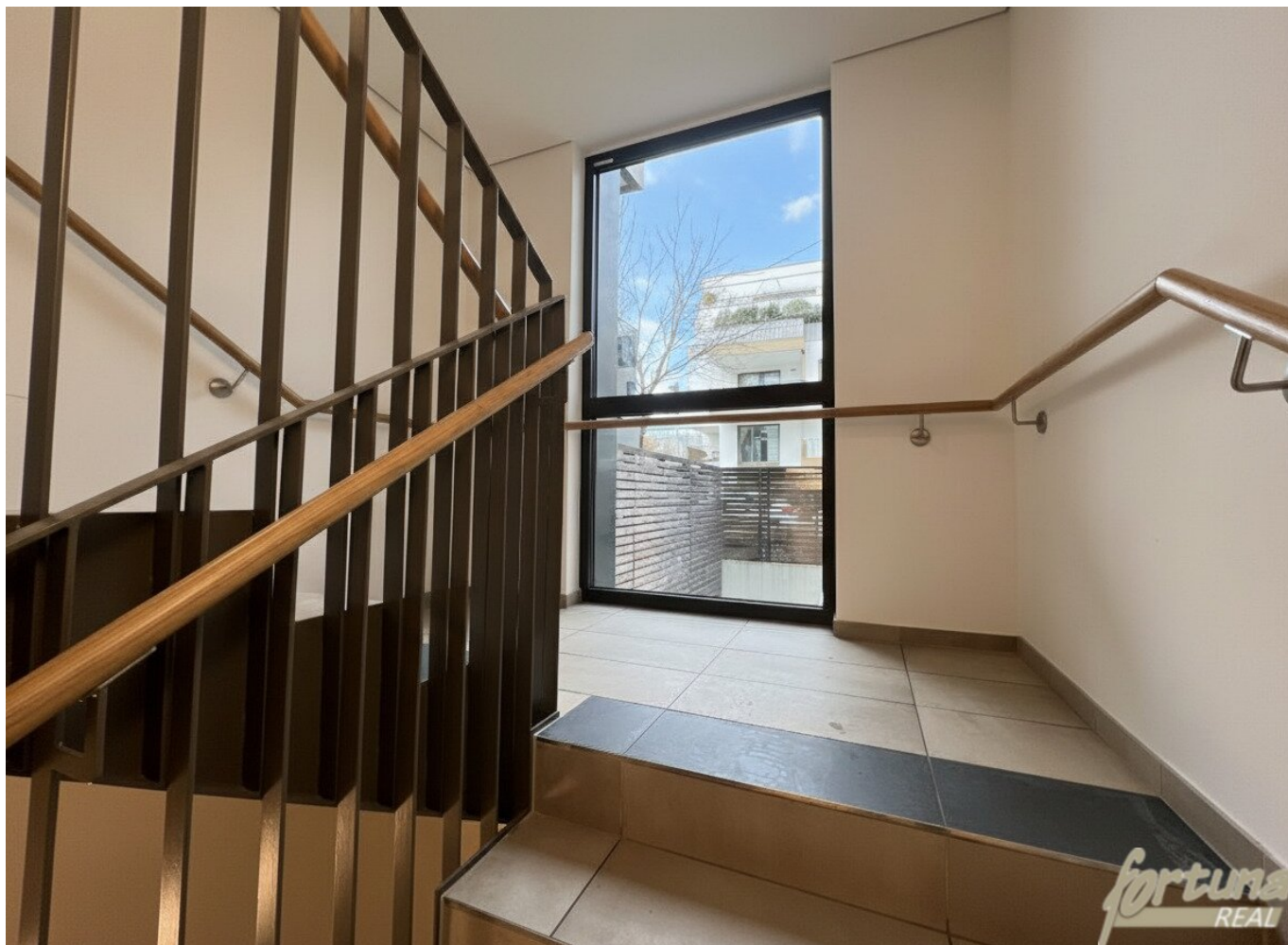
Ihr Ansprechpartner



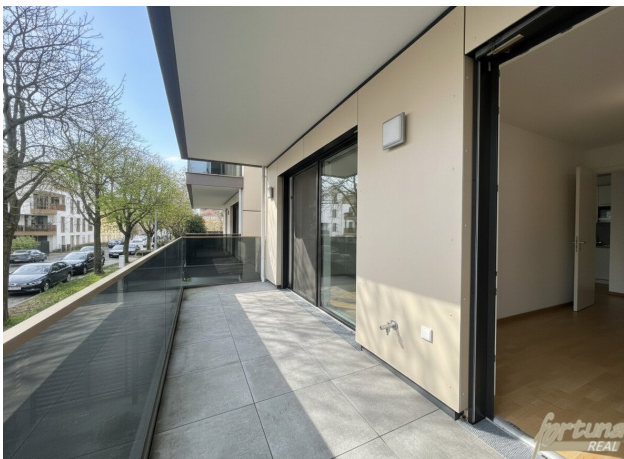
Cornelia Baumgartner

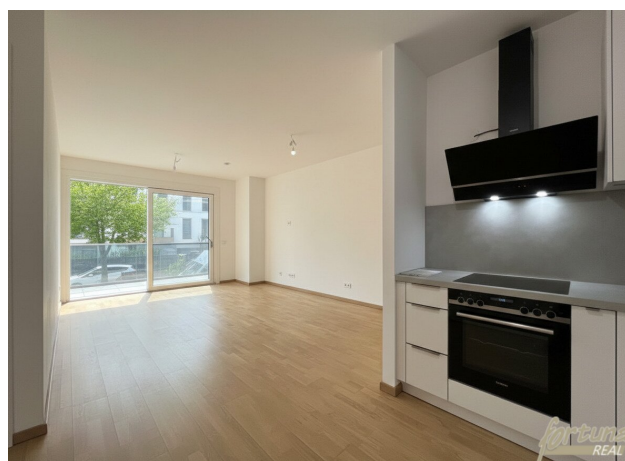
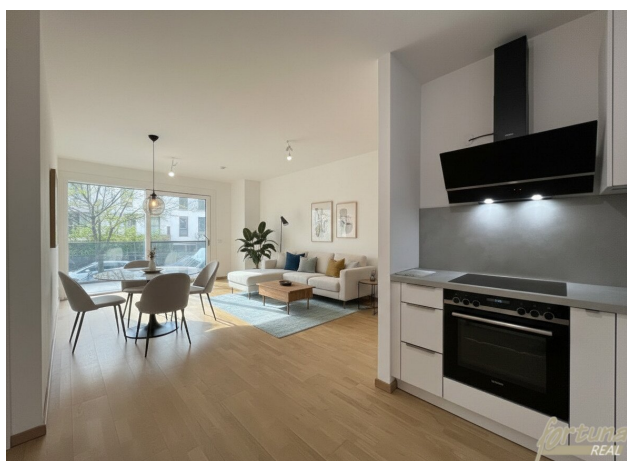
Fortuna Real GmbH & Co KG

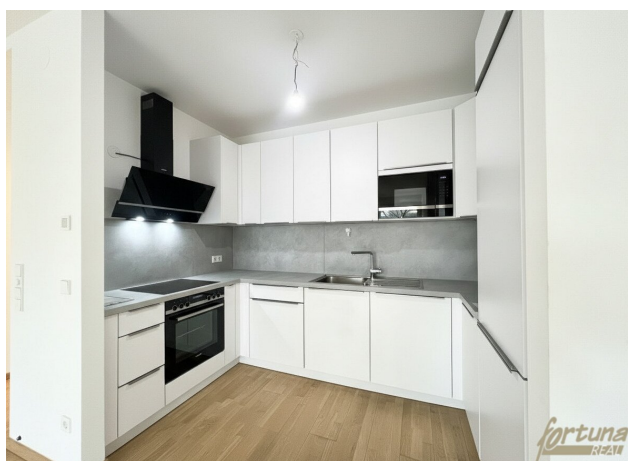
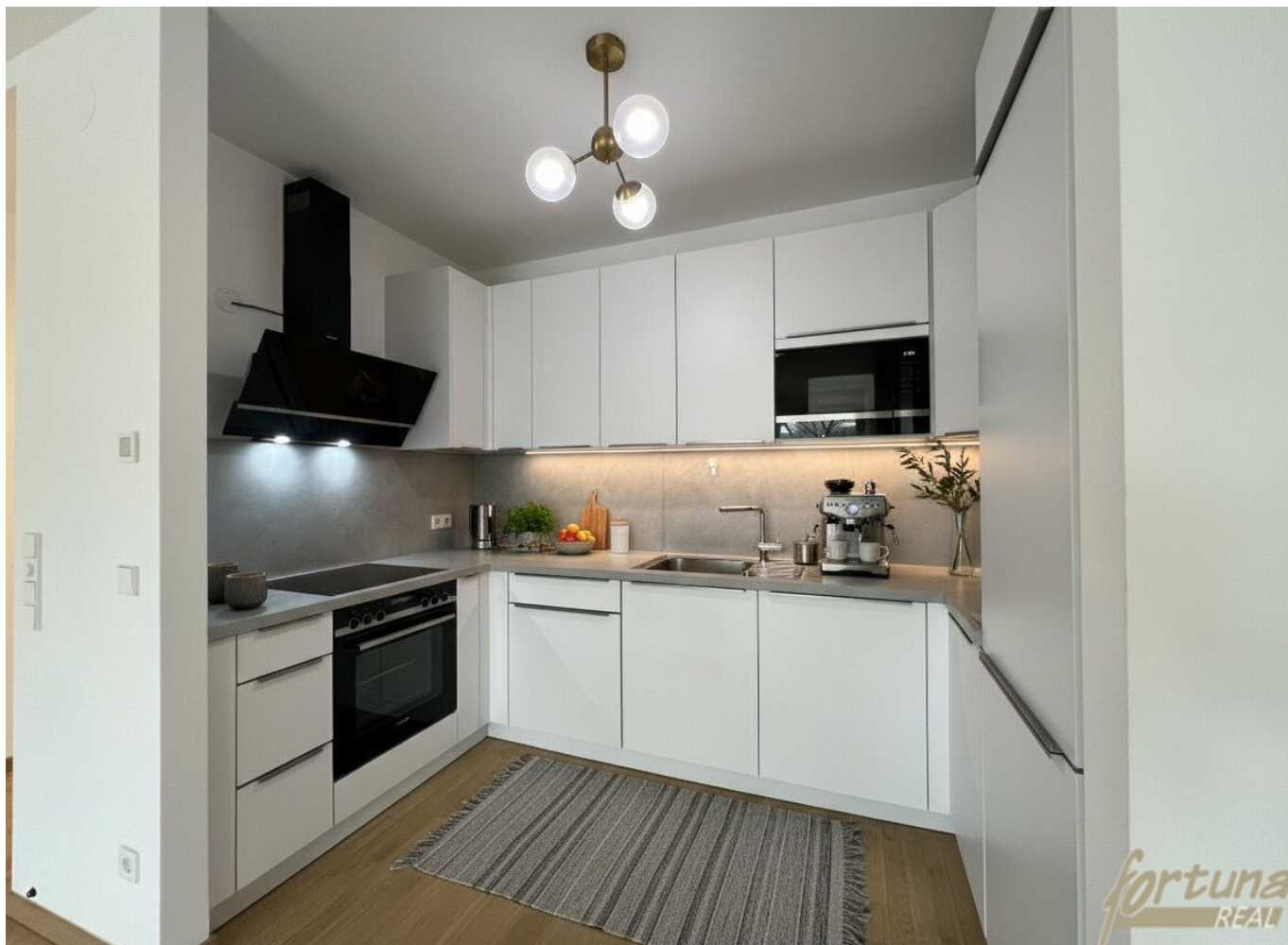


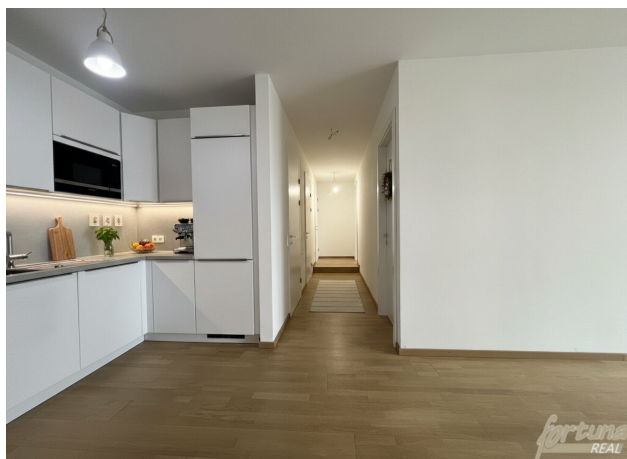


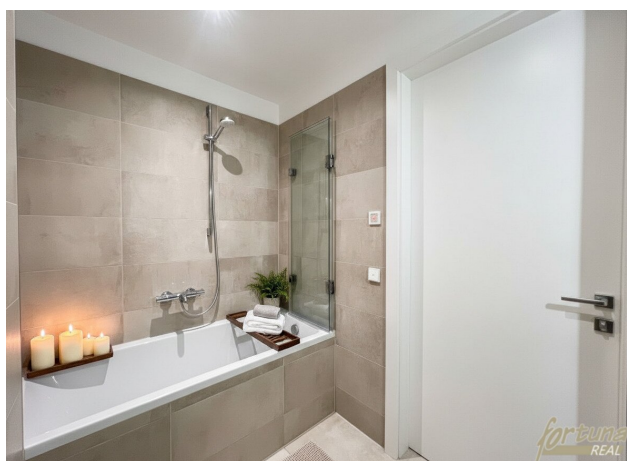
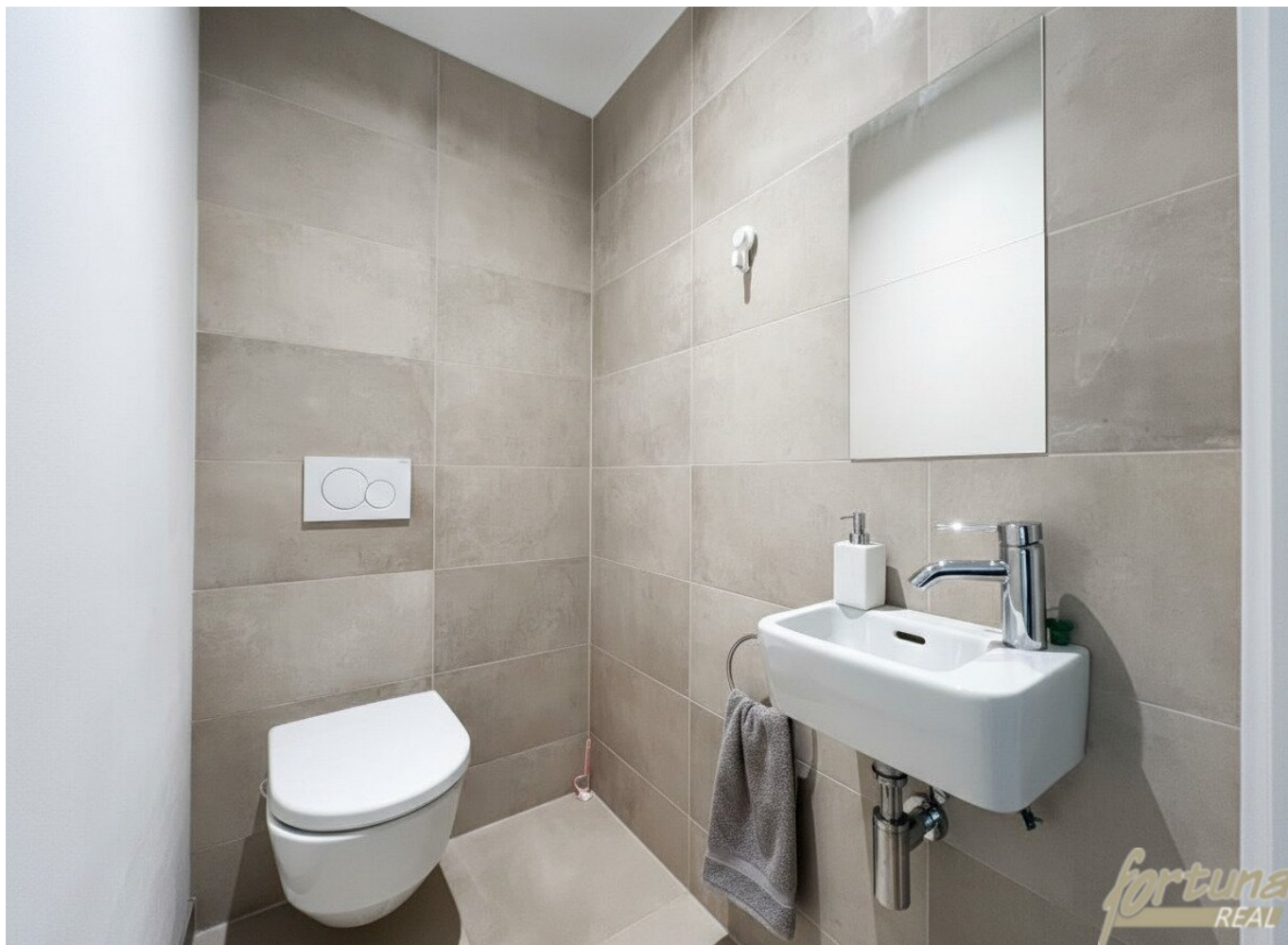


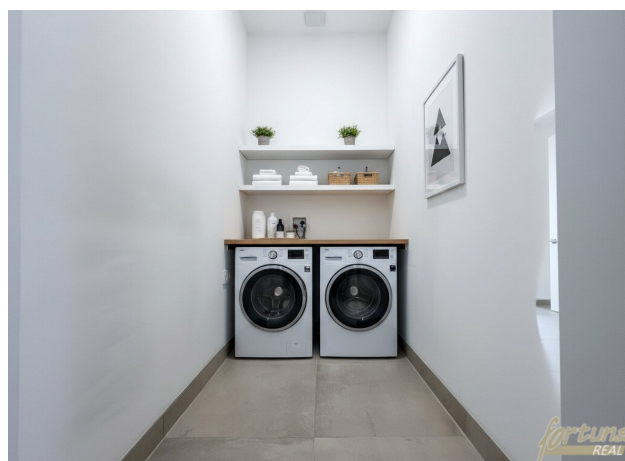
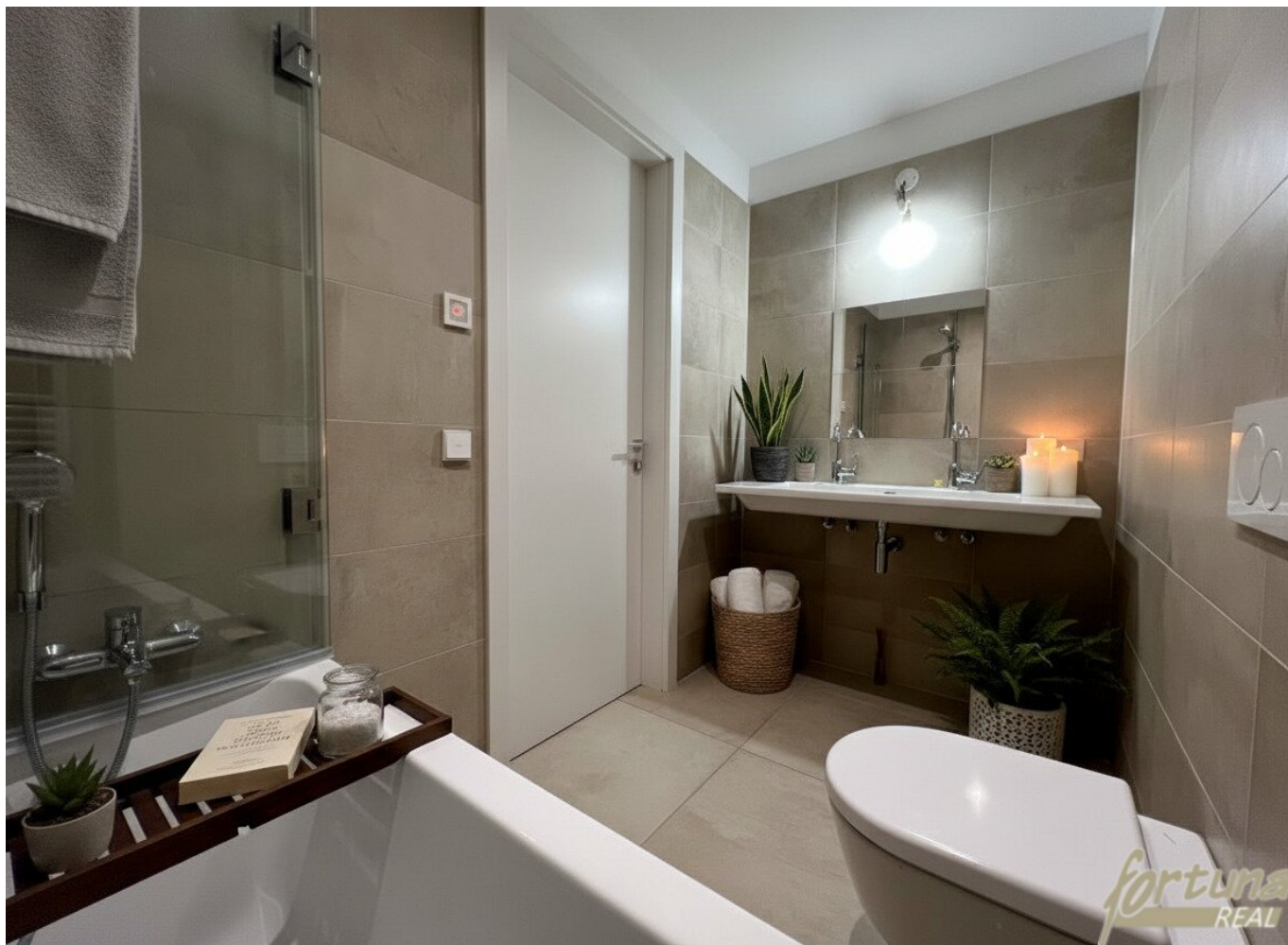




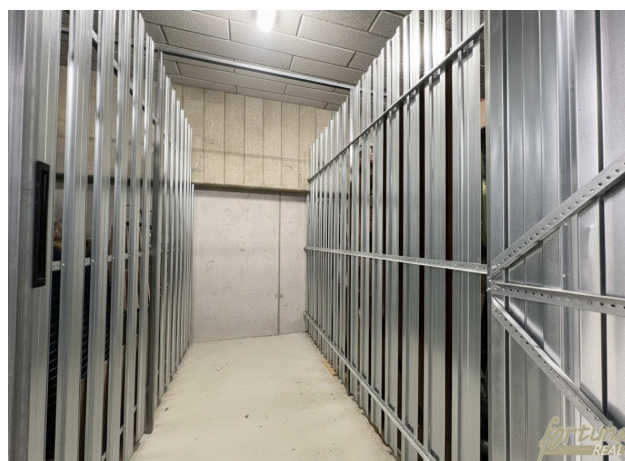
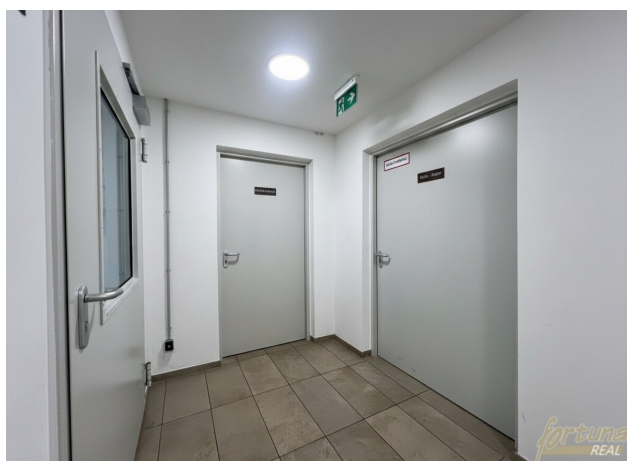


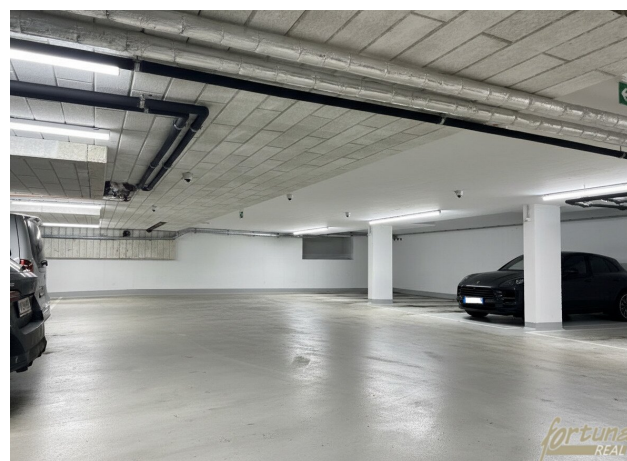
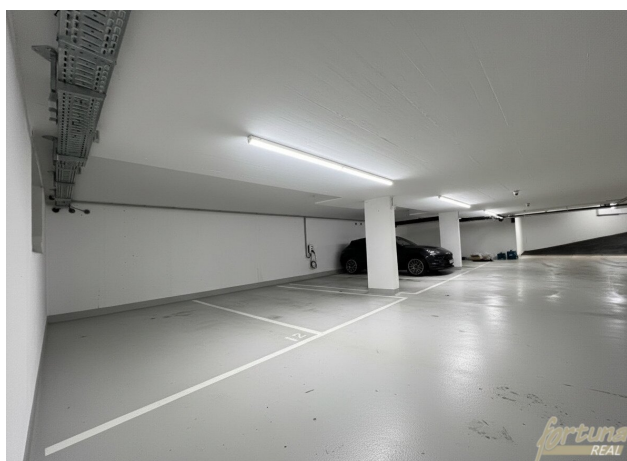
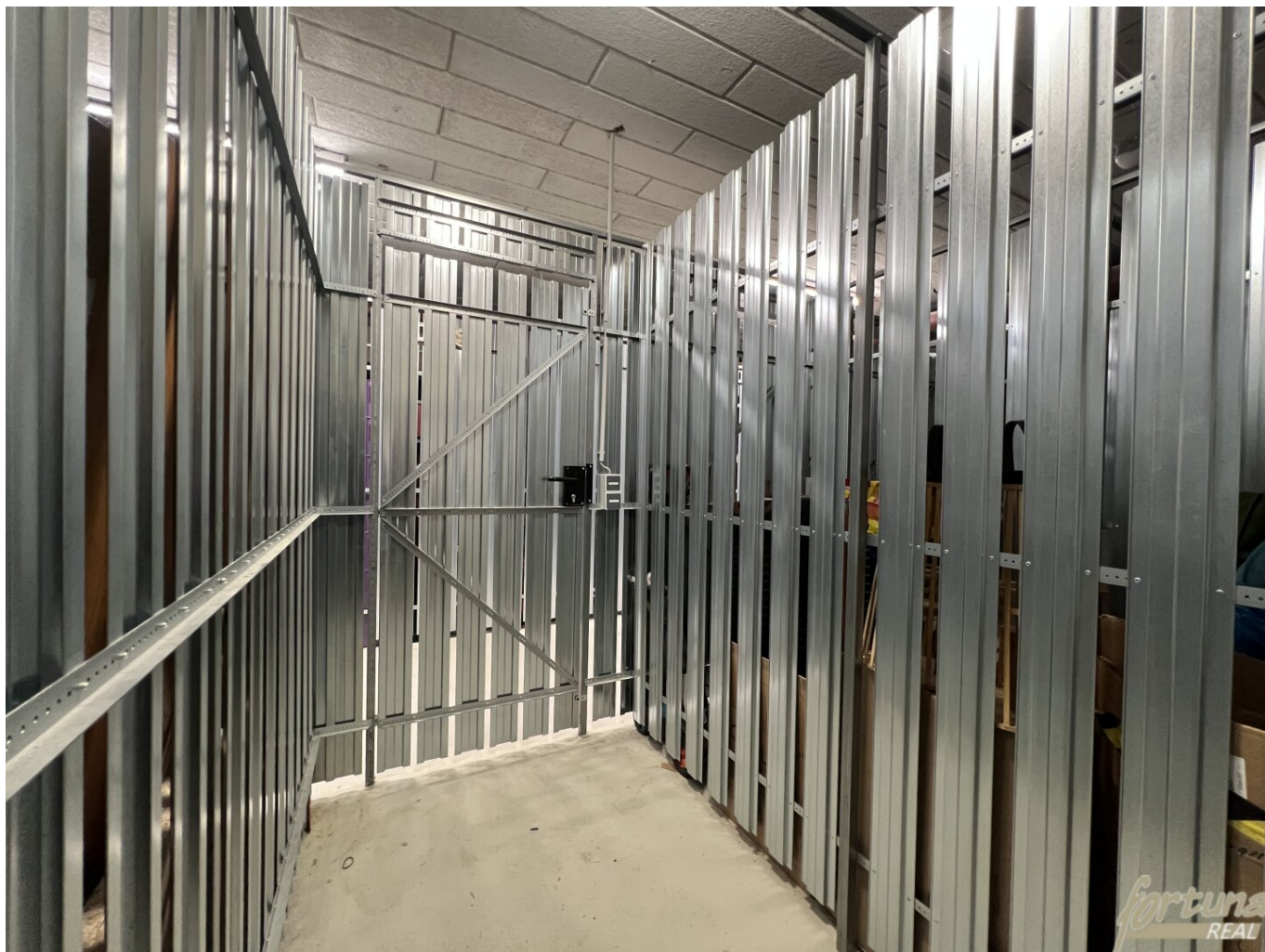














Wohnfläche 67,96 m²
Balkon 9,88 m²
Raumhöhen bis 2,65 m

A4 | M 1:100

0 5

1	Vorraum	4,76 m ²	5	Abstellraum	2,11 m ²
2	Wohnküche	26,14 m ²	6	WC	1,58 m ²
3	Gang	7,25 m ²	7	Zimmer	12,19 m ²
4	Bad und WC	4,46 m ²	8	Zimmer	9,47 m ²

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Mietwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer hochwertigen Wohnanlage aus dem Jahr 2021 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und attraktive Allgemeinflächen.

Auf ca. 68 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum ca. 10 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und hohen Wohnkomfort bietet. Zwei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die moderne Wärmepumpenanlage mit Fußbodenheizung und integrierter Kühlfunktion. Die Temperatur kann in jedem Raum individuell geregelt werden. Elektrische Außenrollos, eine Smart-Home-Steuerung für Heizung, Kühlung und Beschattung sowie eine Video-Gegensprechanlage mit Kamerafunktion bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Wohnung sind ein eigener Tiefgaragenstellplatz (Nr 12) sowie ein Kellerabteil (EL5) zugeordnet. Beide sind bereits im Pauschalmietzins inkludiert.

Ein beheizter Gemeinschaftspool im Garten macht die Wohnung besonders attraktiv.

Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradraum, ein Kinderwagenraum zur Verfügung.

Highlights

* 3-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2021)

* ca. 67,96 m² Wohnfläche

- * ca. 9,88 m² Balkon
- * großzügige, vollausgestattete Wohnküche mit Balkonzugang
- * 2 separat begehbare Schlafzimmer
- * Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- * zusätzliches separates Gäste-WC
- * Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- * Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion (Wärmepumpe)
- * Individuelle Temperaturregelung in jedem Raum
- * Smart-Home-Steuerung
- * elektrische Außenrollos
- * Video-Gegensprechanlage mit Kamerafunktion
- * 3-fach verglaste Fenster
- * Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz inklusive
- * Beheizter Gemeinschaftspool
- * Fahrradraum und Kinderwagenraum
- * ruhige Wohnlage in Oberdöbling
- * provisionsfrei für den Mieter
- * Bezug ab sofort möglich

Mietkonditionen:

Der monatliche Pauschalmietzins beträgt € 2.000,- brutto zzgl. Strom- und Heizkosten.

Die Kosten für Heizung und Kühlung werden verbrauchsabhängig gesondert verrechnet. Die Verbrauchserfassung und Abrechnung erfolgt über das von der Hausverwaltung beauftragte

Abrechnungsunternehmen. Stromkosten sind vom Mieter separat zu tragen.

* Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil bereits inkludiert

* Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

* Befristung des Mietvertrages: 5 Jahre

* Bezug ab sofort möglich

* Provisionsfrei für den Mieter

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

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 <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap