

## **Exklusive Dachgeschosswohnung mit mehreren Terrasse in Döbling!**



**Objektnummer: 41979**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hutweidengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,32
Gesamtmiete	3.295,00 €
Kaltmiete (netto)	2.598,65 €
Kaltmiete	2.995,45 €
Betriebskosten:	396,80 €
USt.:	299,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**



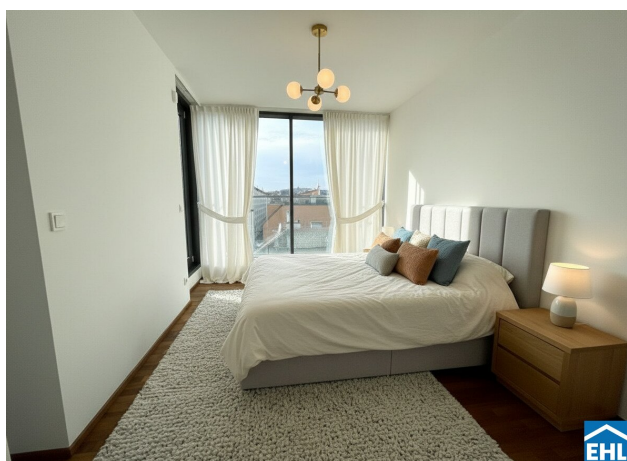
Mitglied des  
immobilienring.at



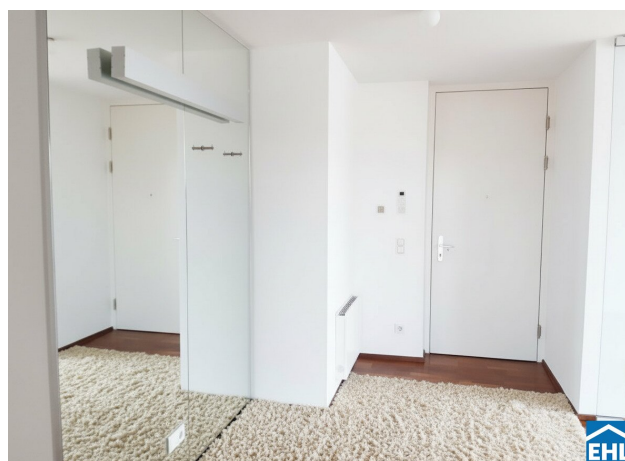












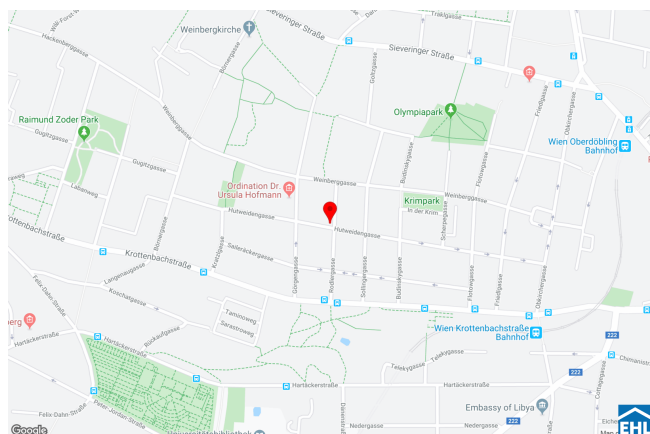




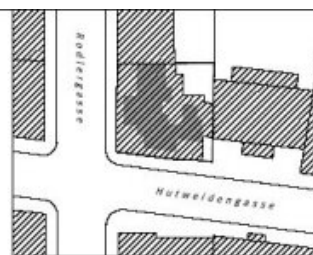
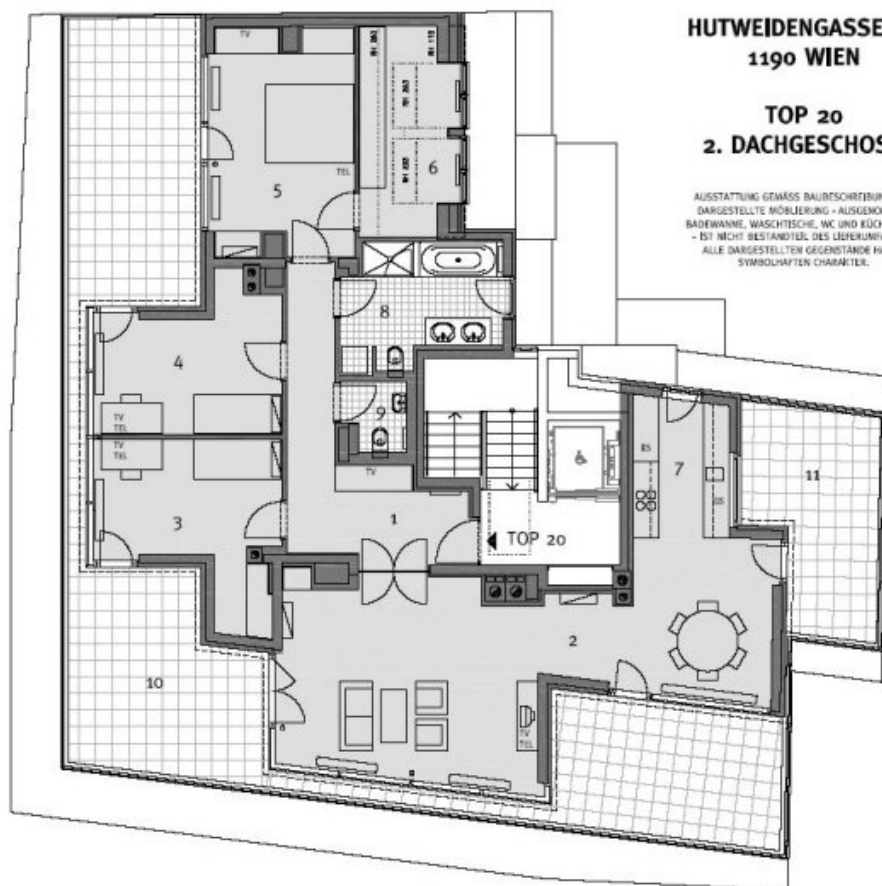












TOP 20 2.DG

1 VORRAUM PARKETT	13,9 m <sup>2</sup>
2 WOHNEN+ESSEN PARKETT	43,2 m <sup>2</sup>
3 SCHLAFEN PARKETT	13,9 m <sup>2</sup>
4 SCHLAFEN PARKETT	12,9 m <sup>2</sup>
5 SCHLAFEN PARKETT	17,1 m <sup>2</sup>
6 SCHRANKRAUM PARKETT	8,6 m <sup>2</sup>
7 KÜCHE PARKETT	6,6 m <sup>2</sup>
8 BAD FLIESEN	9,6 m <sup>2</sup>
9 WC FLIESEN	2,2 m <sup>2</sup>

GESAMT TOP 20 128,0 m<sup>2</sup>

10 TERRASSE  
11 TERRASSE

0 1 2



## Objektbeschreibung

### **Exklusive Dachgeschosswohnung mit mehreren Terrasse in Döbling!**

Dieses moderne Wohnhaus liegt im Herzen Döblings nahe der Obkirchergasse/des Sonnbergmarktes. Durch die optimale Lage zwischen der Krottenbachstraße und der Sieveringer Straße, bietet das Objekt eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Das Objekt besticht besonders durch seine hochwertige Ausstattung und die optimale Grundrissgestaltung.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Dachgeschoss und unterteilt sich in eine großzügige Wohnküche, drei separat begehbare ruhig gelegene Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum, ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie eine separate Toilette und einen geräumiger Vorraum. Die gesamt über 70m<sup>2</sup> großen Terrassen bilden das Highlight der Wohnung und sorgen für Entspannung im Freien und reichlich Sonnenstunden.

### **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- Echtholzparkett
- Sicherheitstüre
- Schallisolierte Fenster
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler
- Separates WC

### **Das Haus bietet Ihnen:**

- Waschküche





- Kellerabteil
- Aufzug
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobuslinie 35A, 39A

Schnellbahn S45

zzgl. Heizung EUR 153,60 + USt. EUR 30,72 = Brutto EUR 184,32

zzgl. Warmwasser EUR 76,80 + USt. EUR 7,68 = Brutto EUR 84,48

**Befristung:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### Nebenkosten

3 BMM Kautiön, Vertragsserrichtungskosten

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 <250m

Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.