

SONNIGE ALTBAUETAGE MIT TERRASSE IN STILHAUS



Objektnummer: 2977

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Gesamtmiete	3.082,12 €
Kaltmiete (netto)	2.320,00 €
Kaltmiete	2.701,27 €
Betriebskosten:	276,51 €
Heizkosten:	92,27 €
USt.:	288,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87







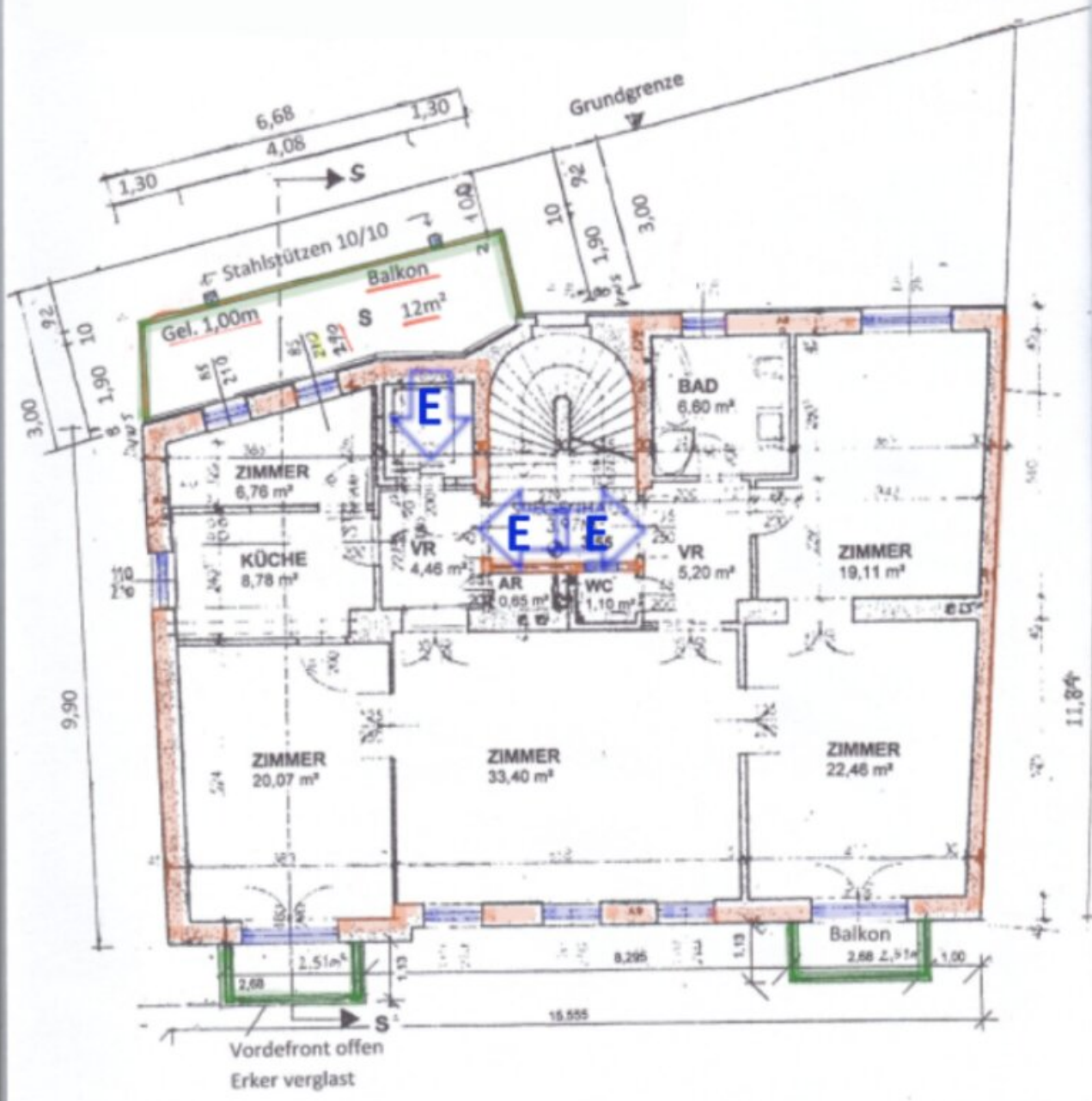








W E S T



GRUNDRISS

1:100

O S T

Objektbeschreibung

--- KOMPLETTE ETAGE IN REPÄSENTATIVEM STILHAUS / 5 PARTEIENHAUS ---

Modernes, barrierefreies und hochwertig ausgestattetes 131m² Altbauapartment mit 12m² großer, gartenseitiger Westterrasse, 3m² Ostbalkon + 3m² Ostloggia in bester Döblinger Grünruhelage

(Diele, Küche, Wohnesszimmer, 3 Schlafzimmer, Terrassen, 2 Balkone, Bad, Wirtschaftsraum, Abstellraum, 2 WC, Kellerabteil, Garagenstellplatz möglich)

--- 2. Liftstock - der Lift führt direkt in die Wohnung --- 2 Eingänge ---

Bezugsdatum: 01.05.2026

Von der Diele gelangt man in den großzügigen, ostseitigen 34m² großen Wohnsalon mit schönem Schwedenofen. Die Küche ist mit einem Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler und einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet - anschließend befindet sich der 7m² Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss durch welchen man auf die schöne 12m² gartenseitige Westterrasse gelangt. Das Apartment hat 3 Schlafzimmer - das 20m² große, ostseitige Schlafzimmer verfügt über eine 3m² Ostloggia - an das 22m² große Schlafzimmer schließt ein 3m² Ostbalkon an - das 3. Schlafzimmer ist 19m² groß west- und gartenseitig. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Wanne, Dusche, Handtuchtrockner, Waschtisch, fliesenbündigem Spiegel und einem WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC mit Waschbecken, Spiegel und Fenster und einen kleinen Abstellraum.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Es gibt die Möglichkeit einen **Garagenstellplatz** anzumieten.

[HIER GEHTS WEITER ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE WOHNUNG](#)

Infrastruktur: Sehr gute Anbindung mit der S-Bahn (S45 - Oberdöbling), der Straßenbahn 38 und den Bussen 10A, 38A, 39 & 39A. Der Strauß-Lanner-Park und Saarpark befinden sich in wenigen Minuten entfernt und die Weingärten am Nussberg und Hungerberg laden zum Spazieren gehen ein. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Sieveringer Platz - eine Apotheke, ein Gourmet Spar, ein Billa, ein DM und eine Trafik, in der Obkirchergasse - ein Hofer, Eduscho, Bipa und eine Bäckerei Joseph Brot, dem Sonnbergmarkt und ein Gourmet Spar in der Silbergasse. Einige Lokale und Heurigen sind gut zu Fuß erreichbar. Eine aktuelle

Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann gerne übermittelt werden.

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 <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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap