

Sanierte 3 Zimmer Wohnung in absoluter Ruhelage im Döblinger Cottage Viertel

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	1190 Wien, Dionysius-Andrassy-Str. 4/4
Wohnfläche:	76,46 m ²
Kellerfläche:	ca. 4 m ²
Letzte Sanierung:	August 2024
Heizung:	Gasetagenheizung mit Vaillant Therme
Zustand:	sehr gepflegt, soeben saniert
Zimmer:	3 (Wohnküche plus 2 Schlafzimmer)
Bad:	1 mit Badewanne
WC:	1
Möblierung:	sehr großzügige Küche mit allen Elektrogeräten und Waschmaschine großer Schiebetürenschrank im Vorraum
Energieausweis:	HWB Klasse D 102,9 kWh/m ² a f _{GEE} Klasse D 2,47 Energieausweis wurde noch mit alten Fenstern erstellt → mittlerweile wurden hochwertige 3-fach verglaste Fenster eingebaut, sodass sich die Heizkosten in dieser Wohnung erheblich reduziert haben
Gesamtmiete:	€ 1.199, -- inkl. Betriebskosten Strom und Heizung extra; direkt an den Energieanbieter zu zahlen
Kaution:	€ 3.600, --
Befristung:	5 Jahre
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Objektbeschreibung:

Willkommen in dieser perfekt geschnittenen und äußerst ruhigen Wohnung im Herzen des begehrten Döblinger Cottage Viertels. Die 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Ausrichtung: Alle Fenster zeigen nach Süden oder Osten mit Blick ins Grüne, wodurch Sie auf Bäume und Büsche blicken, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Mit einer Wohnfläche von 76,46 m² genießen Sie höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige, voll ausgestattete Wohnküche mit allen Geräten, einschließlich einer Waschmaschine. Darüber hinaus gibt es ein großes und ein kleineres Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Wanne, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum mit geräumigen Einbauschränken.

Die Fenster wurden kürzlich durch dreifach verglaste, hochwertige Modelle ersetzt, und die Wohnung wurde frisch renoviert und neu ausgemalt. Die angegebenen Werte des Energieausweises stammen noch aus der Zeit vor dem Fensteraustausch. Aufgrund der neuen Fenster ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlichen Energiewerte deutlich besser sind.

Obwohl die Wohnung offiziell im Erdgeschoss liegt, entspricht die tatsächliche Lage eher einem Hochparterre.

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Ein Einkommensnachweis der letzten 3 Monate ist erforderlich.

Lage und Infrastruktur:

Diese Wohnung liegt im prestigeträchtigen 19. Wiener Bezirk Döbling, umgeben von eleganten Villen und grünen Parkanlagen. Die ruhige Wohngegend bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität und ist ideal für Naturliebhaber, die die Nähe zum Wienerwald und den traditionellen Heurigen schätzen.

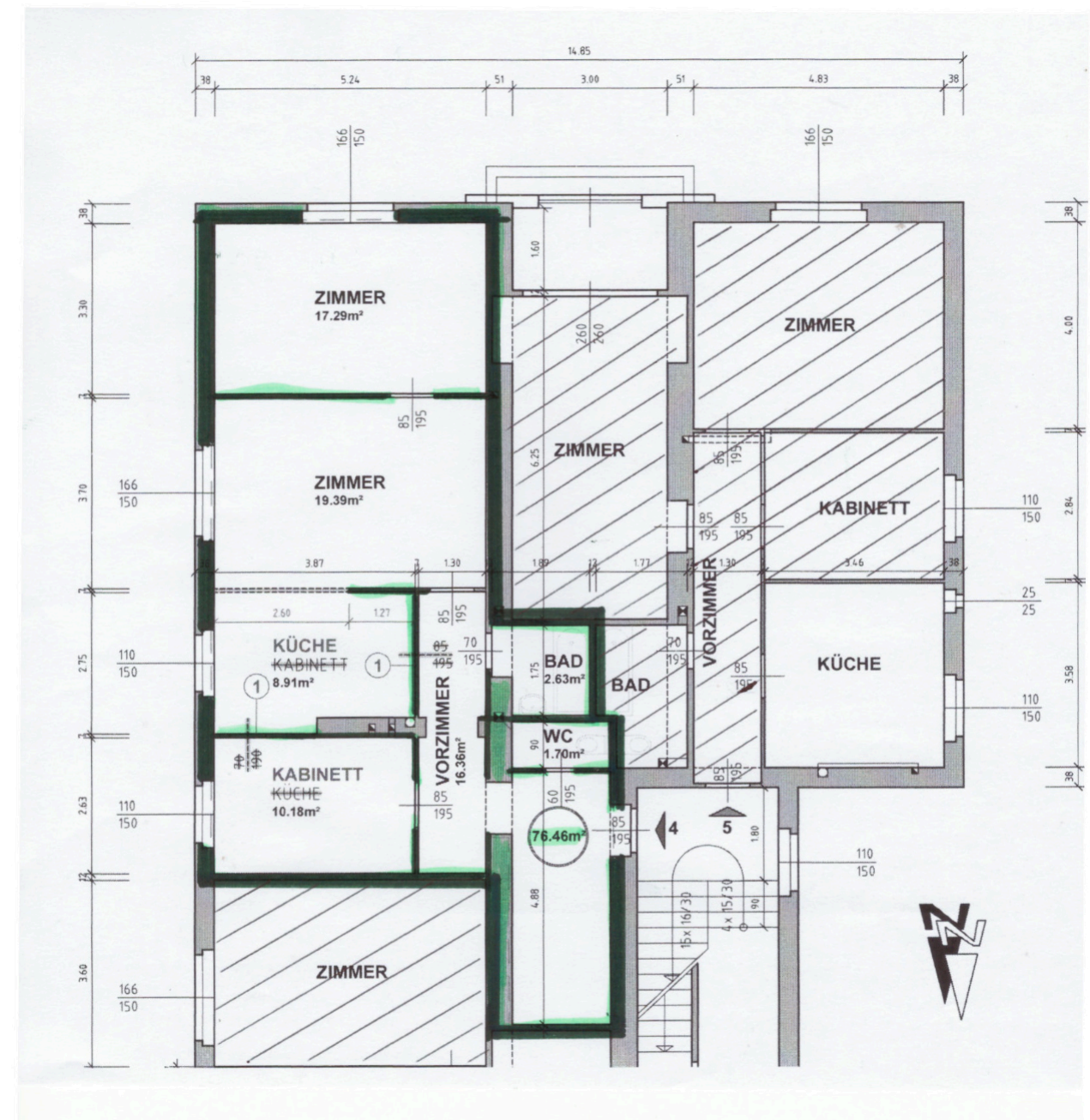
In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt mit den Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie der U-Bahnlinie U4. Die Buslinien 39A und 10A bringen Sie bequem zum Bahnhof Heiligenstadt (U4). Familien profitieren von einer Vielzahl an Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung. Das Krankenhaus Rudolfinerhaus ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

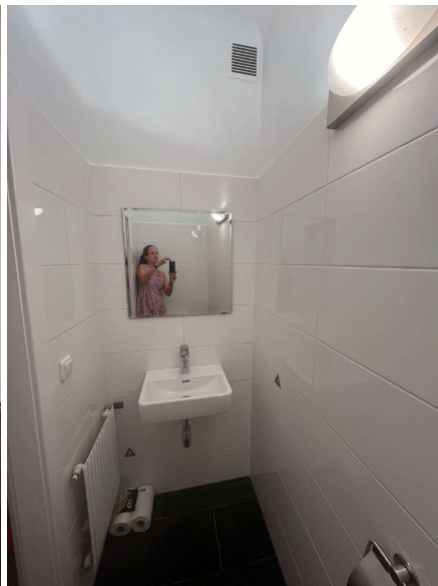
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
 Mobil: +43 664 460 0822
 E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu





KATHARINA KASPERKOVITZ

Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin
Deuschlergasse 3, 2721 Bad Fischau
UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON

0664 / 460 0822

MAIL

maklerin@gut-wohnen.eu

WEB

www.gut-wohnen.eu