

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 29. 09. 2022

## \*\*\*WOHNBÜRO - EDLER ERSTBEZUG IN GRÜNRUHELAGE\*\*\*



### ÜBERBLICK

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Objekt ID:</b>       | 42584             |
| <b>Bundesland:</b>      | Wien              |
| <b>Bezirk:</b>          | Wien 19., Döbling |
| <b>Ort:</b>             | Wien 19., Döbling |
| <b>Verkehrsbindung:</b> | Linie 37, 38 A    |

### KOSTEN

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>     | € 1.400,00 |
| <b>Miete (ex. USt):</b>             | € 984,38   |
| <b>Betriebskosten (ex. USt):</b>    | € 182,28   |
| <b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b> | € 1.400,00 |
| <b>USt gesamt:</b>                  | € 233,34   |
| <b>Kautions:</b>                    | 3 MM       |
| <b>Provision:</b>                   | 3 BMM      |

### FLÄCHEN

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Wohnfläche ca.:</b> | 72,91 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche ca.:</b> | 80,61 m <sup>2</sup> |
| <b>Balkon Fl. ca.:</b> | 7,70 m <sup>2</sup>  |

Sichern Sie sich schon jetzt Ihre Wunschwohnung in bester Lage - bezugsfertig ab November 2022, Besichtigungen ab sofort möglich!

**WOHNGENUSS IN STILVOLLEM AMBIENTE** - Gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne. Projekt im 19. Wiener Gemeindebezirk, liebevoll sanierte Zinsvilla auf einem großzügigen Grundstück in exklusiver Döblinger Grünruhelage zwischen Schreiberweg und Grinzinger Straße.

Das Objekt besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten, jede davon mit einem komfortablen Balkon sowie einer Dachgeschosswohnung mit einer 45 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse.

**RÄUME TOP 5:** 3 BÜRORÄUME oder 2 WOHNÄRÄUME + KÜCHE MIT ESSPLATZ  
 Flur ca. 3,5 m<sup>2</sup>  
 Vorzimmer, ca. 3,36 m<sup>2</sup>  
 Küche ca. 4,21 m<sup>2</sup> offen zum Esszimmer / Arbeitsraum, ca. 17,12 m<sup>2</sup>  
 Badezimmer mit oder ohne Wanne und

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Kellerfläche ca:</b> | 7,53 m <sup>2</sup>         |
| <b>DETAILDATEN</b>      |                             |
| <b>Verfügbar ab:</b>    | ab MV                       |
| <b>Mietdauer Max:</b>   | 7 Jahr(e)                   |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                           |
| <b>Stockwerk:</b>       | 2                           |
| <b>Anzahl Balkone:</b>  | 1                           |
| <b>Bäder:</b>           | 1                           |
| <b>Anzahl WCs:</b>      | 1                           |
| <b>Alter:</b>           | Altbau                      |
| <b>Heizung:</b>         | Zentralheizung              |
| <b>Befuerung:</b>       | Gas                         |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 53 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>fGEE:</b>            | 0,92                        |
| <b>Boden:</b>           | Parkett                     |
| <b>Boden:</b>           | Fliesen                     |

**Ausstattung:** Abstellraum, Küche offen, Parkplatz, Keller, Kabel Sat TV, Isolierfenster, Gartennutzung;

Waschmaschinenanschluß ca. 4,85 m<sup>2</sup> mit Ausgang zum Balkon  
2 Arbeitszimmer, ca. 24,32 m<sup>2</sup> und 10,59 m<sup>2</sup>  
(Ausgangsmöglichkeit zum Ost-Balkon, ca. 7, 7 m<sup>2</sup>)  
Abstellraum / Ankleide: ca. 3,32 m<sup>2</sup>  
Toilette

Zum Objekt gehört ein ca. 7,53 m<sup>2</sup> Kellerabteil

#### AUSSTATTUNG:

3-Schicht-Dielenparkettböden  
Fliesenböden in den Sanitärräumen 60 cm x 30 cm  
Isolierglasfenster aus Kunststoff  
Gaszentralheizung großteils Fußbodenheizung, Top 5 mit Radiatoren  
Raumhöhe ca. 2,6 m

BEZUGSTERMIN: voraussichtlich Juli 2022

MIETDAUER: vorerst 5 - 7 Jahre mit

Verlängerungsmöglichkeit

+ monatliches Heiz- und Warmwasserkonto: € 150,96

#### Weitere Details in Kürze:

(Kücheneinrichtung - dzt. noch Kundenwünsche möglich, Stellplatzanmietung je nach Bedarf möglich, Erweiterung oder zusätzliche Anmietung weiterer Gartenflächen nach Absprache, Anmietung als Wohnung oder als Büro möglich!

Visualisierungsfotos im Inserat zeigen eine mögliche Einrichtungsart.

Grinzing gehört zu den etabliertesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Gleichzeitig müssen Sie nicht auf die moderne Infrastruktur der Stadt verzichten. An der Krottenbachstraße oder der Billrothstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, womit Sie das Herz der City innerhalb kürzester Zeit erreichen.

Der Beethovenpark sowie zahlreiche Spazierwege befinden sich in naher Umgebung. Der vornehme Charakter wird durch die vielen alten Villen und noblen Häuser sowie durch ruhige Gassen voller Bäume und Grünflächen geprägt.

Kontakt: Daniela Erlach, erlach@immovos.at, Tel. 0043 69911942229



