

Wunderschöne und absolut ruhige 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon



Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	1190 Wien, Hofzeile 12a/10		
Wohnfläche:	ca. 86 m ²		
Balkon:	ca. 8,5 m ²		
Letzte Sanierung:	Oktober 2024		
Zustand:	sehr gepflegt, soeben teilsaniert		
Zimmer:	3 (Wohnzimmer plus 2 Schlafzimmer), Küche separat		
Bad:	1 mit Dusche		
WC:	1		
Möblierung:	sehr großzügige Küche mit allen Elektrogeräten Schränke im gr. Schlafzimmer und im Vorraum		
Energieausweis:	HWB	Klasse D 94,8 kWh/m ² a	
	f _{GEE}	Klasse C 1,57	
Miete:	€ 916,13	Miete	
	€ 239,37	Betriebskosten inkl. USt.	
	€ 136,50	Heizkosten inkl. USt.	
	€ 1292,00	Gesamtmiete	
Kautions:	€ 3.900, --		
Befristung:	vorerst 3 Jahre		
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.		

Objektbeschreibung:

Diese stilvolle Wohnung besticht durch ihren optimalen Grundriss und die ruhige Lage mit Blick in einen liebevoll begrünten Innenhof. Sie vereint die Exklusivität des begehrten Bezirks Döbling mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Zwei der drei Zimmer sowie der großzügige Balkon sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen wunderbaren Blick in den ruhigen Innenhof. Majestätische, alte Laubbäume vor dem Gebäude sorgen in den heißen Sommermonaten für wohltuenden Schatten und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Das dritte Zimmer, mit Blick in einen weiteren Innenhof, ist nach Norden orientiert.

Highlights der Wohnung:

- Eine großzügige, voll ausgestattete Wohnküche mit modernen Geräten.
- Zwei separat begehbare und absolut ruhige Schlafzimmer (eines davon aktuell ohne Tür, hier besteht jedoch die Möglichkeit einen Vorhang anzubringen oder eine Tür einzubauen).
- Ein modernes, geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- Separates WC.
- Ein praktischer Vorraum mit geräumigem Einbauschränk.

Die Wohnung wurde kürzlich teilrenoviert: In allen Wohnräumen wurde hochwertiger, matt versiegelter Eichenparkettboden neu verlegt – ein echter Blickfang, der für eine warme und elegante Atmosphäre sorgt.

Lage und Infrastruktur:

Die Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie die U-Bahnlinie U4 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Zusätzlich bringen Sie die Buslinien 39A und 10A bequem zum Bahnhof Heiligenstadt (U4). Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten, Schulen und Nahversorger sind leicht erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung wird vorerst befristet auf 3 Jahre vermietet. Zur Anmietung ist ein Einkommensnachweis der letzten drei Monate erforderlich.

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

