

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: 22. 06. 2024

## 2-ZIMMER-WOHNUNG - HOHE WARTE - WG-EIGNUNG



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 44845  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 19.,Döbling  
**Ort:** Wien 19.,Döbling  
**Lage:** Hohe Warte  
**Verkehrsanbindung:** Straßenbahn 37

### KOSTEN

**Gesamtmiete (inkl. USt):** € 831,32  
**Miete (ex. USt):** € 581,82  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 115,56  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 64,20  
**Gesamtbelastung (inkl. USt):** € 831,32  
**enthaltene USt:** € 69,74  
**Kautions:** 3 BMM  
**Provision:** provisionsfrei für private Wohnungsnutzung

### NAHE DÖBLINGER BAD

Neubauwohnung mit kleinem Gemeinschaftsgarten in gepflegter Wohngegend, auch als Büro oder Ordination geeignet!  
Ideal für ein Pärchen oder für Studierende  
Nahe der Hohen Warte, Nähe Grinzing Bad, im Hochparterre gelegen

Straßenbahnlinie 37!

Baujahr ca. 1951

Bestehend aus einem Wohnraum, ca. 13,5 m<sup>2</sup>, einem Kabinett, ca. 7,5 m<sup>2</sup> mit Holzböden welche vom geräumigen, zentralem Vorzimmer aus (ca. 14 m<sup>2</sup>) getrennt begehbar sind, einer Einbauküche samt Geräten, einem Badezimmer + Wanne + Toilette, 1 Einlagerungsraum

Die Wohnung wird frisch ausgemalt übergeben.  
Eine neue Kücheneinrichtung ist bereits bestellt und

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 50,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 30,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Befristung:** unbefristet  
**Baujahr:** 1951  
**Stockwerk:** HP  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Alter:** Neubau  
**Heizung:** Etagenheizung  
**Befuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 80 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 1,71

wird demnächst montiert.

Gasetagenheizung  
Gegensprechanlage  
Kunststofffenster  
Energiekennzahlen:  
HWB: 80, fGEE: 1,71, Klasse C

Kontakt: Daniela Erlach, erlach@immovos.at, 0699 11 94 22 29

## AUSSTATTUNG:

**Keller** ✓  
**Isolierfenster** ✓



WWW.IMMOVOS.AT

