

# Erstbezug: Altbauwohnung mit Balkon und schönem Grünblick

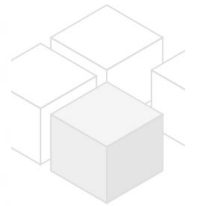
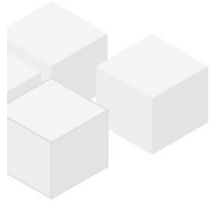
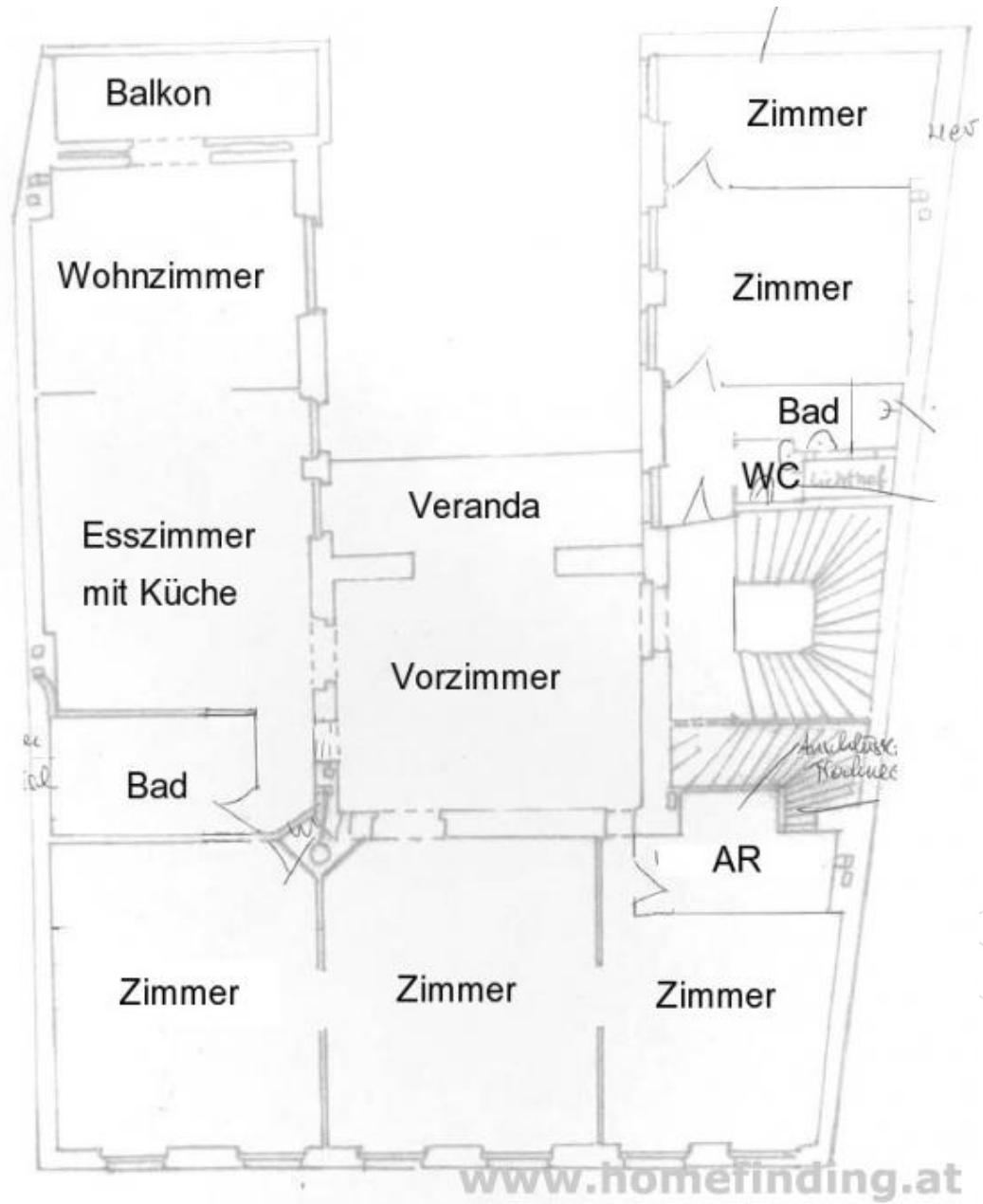


📍 1190 Wien, Nähe: Döblinger Hauptstraße, Rudolfinerhaus

€ 4.499,-/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

---

Elegante Villenetage in Biedermeierhaus

### LAGE

Die Wohnung befindet sich in absoluter ruhiger Lage und zeichnet sich durch den Blick in den schönen Garten aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte sowie der Obkirchermarkt sind leicht erreichbar.

### ÖFFIS

37, 38, 10A, 39A, S 45

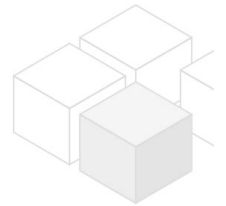
### OBJEKT

Die Wohnung bietet folgende Räume:

- .zentrales Vorzimmer/ Veranda
- .Esszimmer mit offener Küche
- .Wohnzimmer mit Balkon
- .3 straßenseitige Schlafzimmer - eines mit Schrankraum
- .Bad mit Wanne + Dusche + WC
- .separates WC
- .viertes Schlafzimmer mit Schrankraum/Büro (mit eigenem Eingang)
- .zweites Bad (Dusche)
- .Gäste-WC

### Ausstattung:

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Flügeltüren
- .Gasetagenheizung
- .ca 10m<sup>2</sup> Terrasse



### VORAUSSETZUNGEN

- .monatliches Netto-Haushaltseinkommen > 3-fache der Miete
- .3 aktuelle Gehaltszettel/ Arbeitsvertrag/ ESt-Bescheid
- .Bürge: monatliches Nettoeinkommen > 4-fache der Miete

### KOSTEN

Miete: inkl BK und MwSt

Kaution: 3 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## Allgemeines

---

Objektnummer	11507
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Nettomiete	€ 3.790,-
Bruttomiete	€ 4169

Betriebskosten brutto	€ 330
Gesamtmiete	€ 4.499,-

## Basisdaten

Wohnfläche	202m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Bad	2
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja

## Angaben zum Energieausweis

HWB Energieklasse	D
-------------------	---

## Lage

Verkehrsanbindung	37, 38, 10A, 39A, S 45
Nähe	Döblinger Hauptstraße, Rudolfinerhaus