

Inserat ID: 159853

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3181.56€

Straße: Langenaugasse

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Konsel

Tel: +43 6763505425

wolfgang.konsel@equilibria.at

Wohnfläche: 136m²

1190 - DIESE SEHR SCHÖNE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARAGENPLATZ IST AB SOFORT ZU MIETEN !



SIE SUCHEN EINE WOHNUNG IN DÖBLING`S TOP LAGE UND BEVORZUGEN EINEN MODERNEN NEUBAU?DIE HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG UND EINE SONNIGE TERRASSE MIT BLICK INS GRÜNE IST FÜR SIE UNVERZICHTBAR?DAS VORHANDENSEIN EINES GARAGENPLATZES IN DER TIEFGARAGE RUNDET IHR SUCHPROFIL PERFECT AB?DER MIETBEGINN MIT SEPTEMBER 2020 PASST EBENFALLS PERFECT?DANN FREUEN WIR UNS, IHNEN DIESE WOHNUNG ANBIETEN ZU KÖNNEN.

WOHNUNG & HAUS:Die im 2. Stock gelegene 4-Zimmer Wohnung vereint einen hervorragenden Grundriss und hochwertige Ausstattung. Durch die offene Raumgestaltung von Ess- und

Wohnbereich werden optimale Lichtverhältnisse erzielt, die hohen Terrassenfenster geben den Blick ins Grüne frei. Der Lift vom Entree führt direkt in das komfortable Apartment. Die Wohnküche mit offenem Kamin umfasst ca. 53 m² und öffnet sich zur Südterrasse. Für ausreichend Privatsphäre sorgt ein Master-Bedroom mit integriertem Bad und begehbare Garderobe ? direkt neben zwei weiteren Zimmern mit separatem Bad und extra Gästetoilette.

AUSSTATTUNG:

- Lift von der Garage direkt in die Wohnung (Penthousfunktion)
- Fussbodenheizung
- Deckenkühlsystem
- Gira Elektro Home Management System (Steuerung für Leuchten, Jalousien, Alarmanlage etc.)
- Alarmanlage
- Hochwertige Eichendielenböden aus Massivholz
- Offener Kamin mit integrierter Glasschiebetüre
- fertig eingerichtete Bäder aus Naturstein und hochwertiger Keramik
- Dampfdusche im Master-Bedroom Bad
- schwollenfrei

Auf der Eingangsebene befinden sich Entree und Tiefgarage auf einem gemeinsamen hell erleuchteten Niveau. Von hier gelangen die Bewohner mit dem Lift direkt und sicher, schwellenfrei und mittels einer Schlüsselsteuerung in ihre Wohnräumlichkeiten. Vom Entree sind auch ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum, die Garagenplätze, die Kellerabteile sowie der geschlossenen Müllraum erreichbar.

LAGE & WOHNUMGEBUNG: Das Wohnhaus liegt mitten im Herzen Döblings. Weinberge und Parklandschaften charakterisieren den exklusiven Wohnbezirk. Wandern und Flanieren in den ausgedehnten Weinbergen sowie Weinverkostungen in historischen Heurigen zählen hier zum täglichen Leben. Saisonale Events und abwechslungsreiche kulturelle Veranstaltungen im historischen Stadtkern von "Neustift am Walde" verleihen dem mondänen Wohnbezirk eine gemütliche dörfliche Note. Eine große Auswahl an Kindergärten und Schulen bietet Kindern den idealen Spielraum für ihre Entwicklung. Medizinische Nahversorgung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie verkehrsberuhigte Zonen sichern ein nachhaltiges Wohlbefinden. Hervorzuheben ist der schnelle Weg in die Wiener City. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut (Gustav-Pick-Gasse oder Kratzgasse: Buslinie 35 A, Billrothstrasse/Gatterburggasse: Straßenbahn 38, Buslinie 10A, Station Wien Spittelau: D, U4, U6, S 40 Franz Josefs Bahn).

PREISINFORMATION: Die Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten und der gesetzlichen USt). für dieses schöne Objekt beläuft sich auf EUR 3.694,58.- Ein Stellplatz in der Tiefgarage steht um monatlich brutto EUR 125.- zur Verfügung.

INTERESSE? Für mehr Details über diese Wohnung und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen Herr Wolfgang Konsel und das equilibria-Team sehr gerne unter der Wiener Telefonnummer (0)1 236 82 19 oder per E-Mail unter office@equilibria.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 136m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 42m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.76m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3181.56€

Nebenkosten: 402.49€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Konsel

Tel.: +43 6763505425

E-Mail: wolfgang.konsel@equilibria.at