



#0004004183

## BEST OF DÖBLING - Wohnen ohne Kompromisse

1190 Wien



Rent: 7.959,79 €  
Living Area: 227,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Dominik Pail, MA  
Immobilienmakler  
Real-Treuhand Immobilien  
pail@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 25955





## DESCRIPTION

### BEST OF DÖBLING

### Wohnen ohne Kompromisse

#### Lage:

Die Penthouse Etage in Döblinger Bestlage

#### Top – Infrastruktur:

nächst SPAR, Billa, ...

Straßenbahnlinie 37, 38 & S45

#### Top – Ausstattung:

Eichenparkettböden, Heizung und Kühlung / Wärmepumpe, BUS-System, Faulmann-Küche, Haus Outdoor Pool, ...

Top – Sofortbezug: ab 15.06.2024

#### Nutzfläche:

Kompromisslose ca. 227 m<sup>2</sup> WNFI.

zzgl. ca. 27 m<sup>2</sup> SüdLoggia / Terrasse

zzgl. ca. 115 m<sup>2</sup> exklusive Dachterrasse

#### Detailinfo:

Sonnige 75 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Kamin, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, 4 Toiletten

2 Eingänge + Liftfahrt in die Wohnung

2 Garagenstellplätze: Nr. 7 + 8 inkl. E-Ladestation, ca. 14 m<sup>2</sup> Lager + geräumiges Kellerabteil

Befristete Hauptmiete: 4 Jahre

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

#### Kosten / Monat:

Netto Miete p.M.: EUR 6.281,82

Netto BK p.M.: EUR 954,35

Netto HK p.M.: EUR 117,51



Netto WW p.M.: EUR 85,46  
Nettomiete KFZ 7 + 8 p.M.: EUR 200,-  
Netto BK KFZ 7 + 8 p.M.: EUR 11,-  
10 % bzw. 20 % USt. p.M.: EUR 797,87

Gesamtmiete p.M.:

EUR 8.448,01 inkl. BK und 10 % bzw. 20 % USt.\*

\* Verbrauchsabhängige Aufwendungen bzw. Kosten (z.B. Strom, Heizung/Wärme, Kühlung/Kälte, Warm- Kaltwasser, etc.), welche nicht in der anteiligen monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung enthalten sind, werden dem Nutzer direkt von den jeweiligen Versorgern vorgeschrieben und zusätzlich verrechnet.

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Kontakt:

Dominik Pail, M.A.  
Mobile: +43 676 8141 25955  
E-Mail: pail@raiffeisen-immobilien.at

Dipl. Ing. Martin Ramsauer  
Mobile: +43 676 8141 9593  
E-Mail: ramsauer@raiffeisen-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, im vorliegenden Fall nicht als Doppelmakler tätig zu sein und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter zu stehen.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt für den Mieter / die Mieterin provisionsfrei.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 227 sqm
Loggia Area	ca. 13 sqm
Terrace Area	ca. 129 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	26,78
HWB Class	 B
fGEE Value	0,68
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	3
Toilets	4
Bedrooms	4
Terraces	2
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	6.910,00 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	6.910,00 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	926,15 € incl. 10% VAT
Running costs Lift	123,64 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Rent	7.959,79 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents

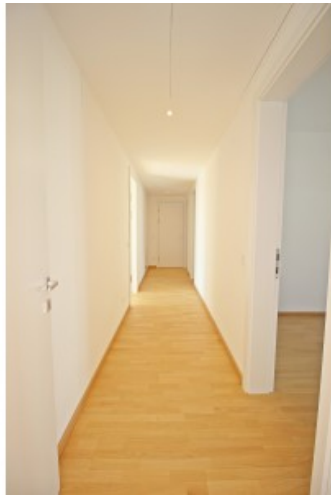


GALLERY

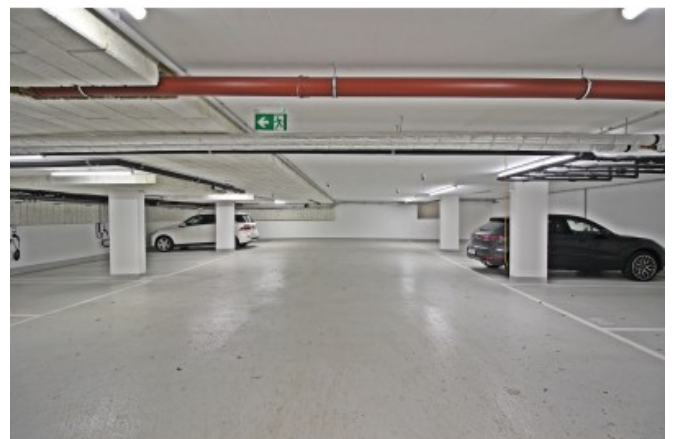
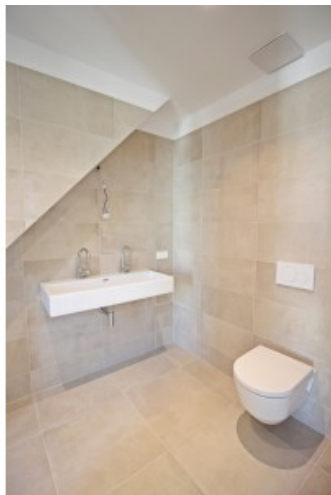


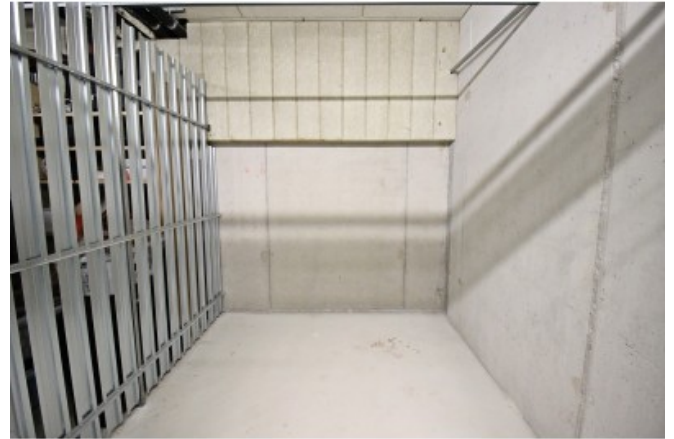












LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

