Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

GROSSE DACHTERRASSE MIT WUNDERSCHÖNEM GRÜNBLICK

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47251
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Verkehrsanbindung:	Linie 37, 38 A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.200,00
Miete (ex. USt):	€ 1.802,69
Betriebskosten (ex. USt):	€ 197,31
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.200,00
enthaltene USt:	€ 200,00
Kaution:	3 MM
Provision:	provisionsfrei bei privater Nutzung als Wohnung

FLÄCHEN

WOHNGENUSS IN STILVOLLEM AMBIENTE - Gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne.
Projekt im 19. Wiener Gemeindebezirk, liebevoll sanierte Zinsvilla auf einem großzügigen Grundstück in exklusiver Döblinger Grünruhelage zwischen Schreiberweg und Grinzinger Straße.

Das Objekt besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten, jede davon mit einer komfortablen Terrasse sowie einer Dachgeschosswohnung mit einer 45 m2 großen Dachterrasse.

RÄUME TOP 7: Im Wohnraum kann auch für die Schaffung eines weiteren Zimmers eine Trennwand aufgestellt werden.
Vorraum ca. 5,08 m2
Wohnküche, ca. 48,57 m2 mit Ausgang zur Terrasse, ca. 46,28 m2
Badezimmer, ca. 9,99 m2 mit Dusche und direktem Zugang zur Terrasse
Schlafzimmer, ca. 19,95 m2

Wohnfläche ca.:	95,92 m²
Nutzfläche ca.:	142,20 m²
Terrassenfläche ca.:	46,28 m²
Kellerfläche ca:	6,53 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab MV
Mietdauer Max:	7 Jahr(e)
Stockwerk:	DG
Stellplätze Freiplatz:	1
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	53 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,92
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Küche offen	✔
Keller	✔
Klimaanlage	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Fahrradraum	✔
Isolierfenster	✔

Toilette
Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ca. 8,17 m2
Einen oder 2 Stellplätze kann man bei Bedarf zusätzlich anmieten; Kosten je Stellplatz: € 125,- netto
Weiters stehen aktuell auch 2 zusätzliche Lagerräume mit je ca. 7 m2 bei Bedarf frei.

AUSSTATTUNG:
3-Schicht-Dielenparkettböden
Fliesenböden in den Sanitärräumen 60 cm x 30 cm
Isolierglasfenster aus Kunststoff
Gaszentralheizung großteils Fußbodenheizung
Raumhöhe ca. 2,6 m

MIETDAUER: vorerst 5 - 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit
Akontozahlungen für Warmwasser und Heizkosten: EUR 238,43 zzgl. USt

Weitere Details
Anmietung als Wohnung oder als Büro möglich!
Konditionen für die gewerbliche Nutzung:
Hauptmiete € 2.010,20
Betriebskosten € 197,31
BK Heizung € 238,43
Gesamtbetrag € 2.445,94
zzgl. 20 % UST € 489,19
€ 2.935,13

Diese Gegend gehört zu den etabliertesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Gleichzeitig müssen Sie nicht auf die moderne Infrastruktur der Stadt verzichten.
An der Krottenbachstraße oder der Billrothstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, womit Sie das Herz der City innerhalb kürzester Zeit erreichen.

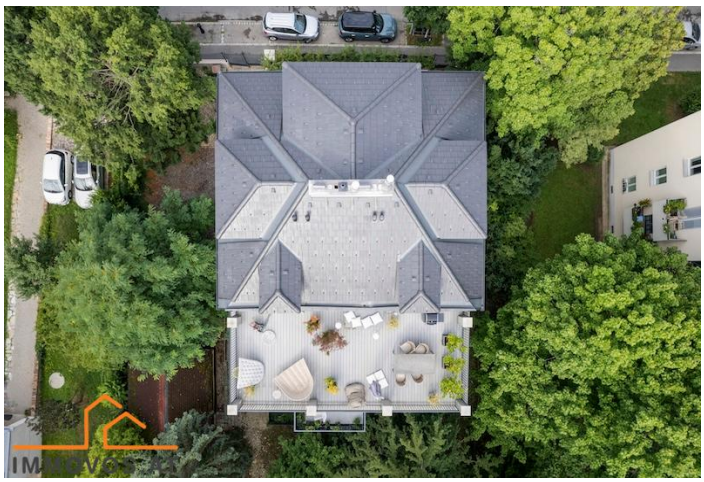
Der Beethovenpark sowie zahlreiche Spazierwege befinden sich in naher Umgebung. Der vornehme Charakter wird durch die vielen alten Villen und noblen Häuser sowie durch ruhige Gassen voller Bäume und Grünflächen geprägt. Das Krapfenwaldbad liegt in der Nähe.

Kontakt: Daniela Erlach, erlach@immovos.at, Tel. 0043 69911942229

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT



IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT
TOP-7