

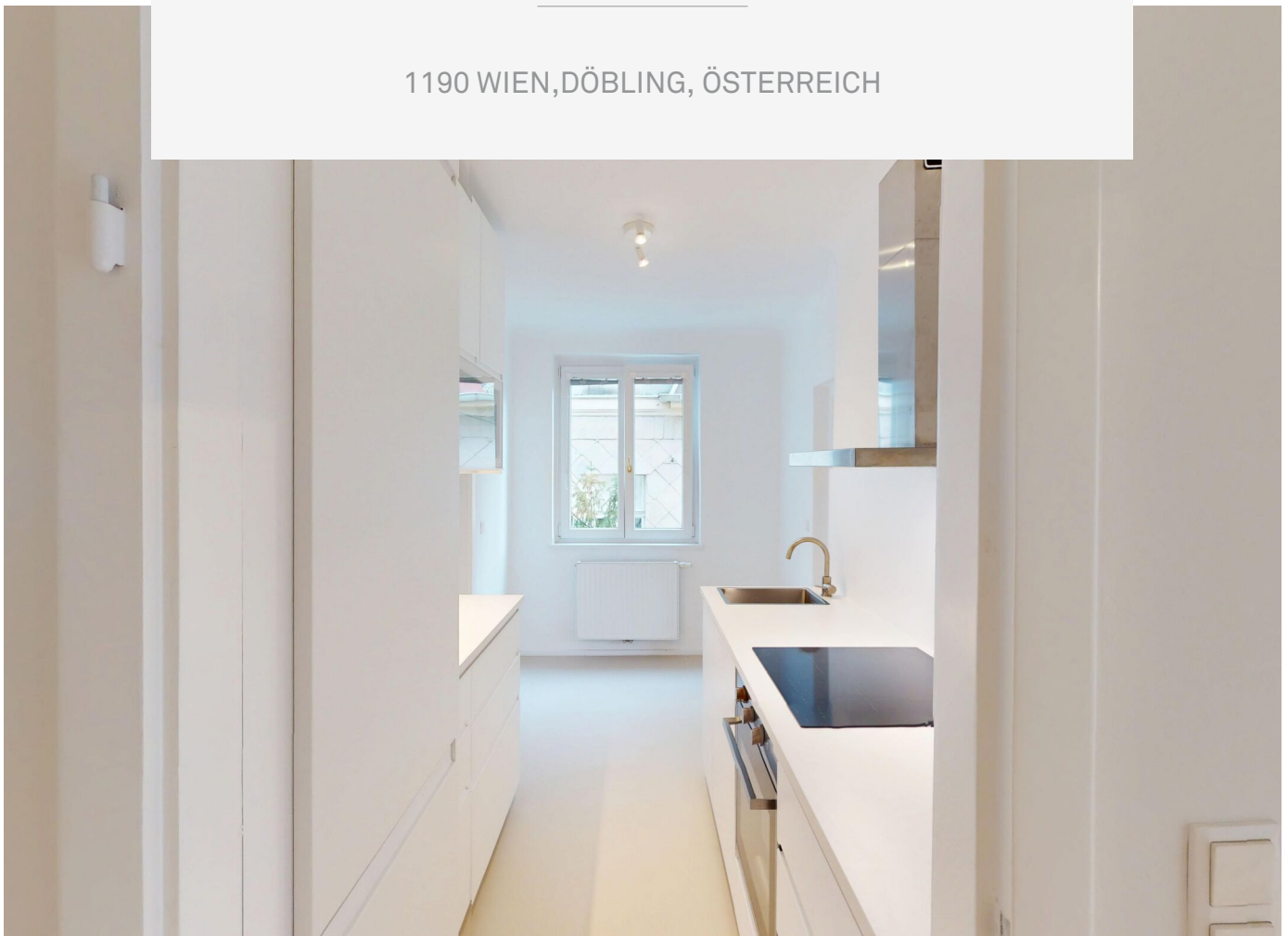
OBJEKT
71204

AKKADIA

IMMOBILIEN

GUT AUFGETEILTE 3,5-ZIMMER WOHNUNG ZUR MIETE IN RUHELAGE

1190 WIEN, DÖBLING, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	83 m ²
 Mietdauer	5 Jahre
 Zimmer	3,5
 Gärten	1
 Zustand	neuwertig
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung
 Ausblick:	Grünblick
 Fenster:	Blendschutz
 Bad:	Badewanne, Bad mit WC
 Küche:	Einbauküche
 Extras:	Gartennutzung

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.359,12 €	
Betriebskosten	218,98 €	21,90 €
Gesamtmieta	1.600,00 €	

Kautia	5.000,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	17.06.2030
Heizwärmebedarf	 128,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	 2,12

DETAILBESCHREIBUNG

SOFORT VERFÜGBAR UND BEZUGSFERTIG

BESICHTIGUNG NACH SCHRIFTLICHER ANFRAGE

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, Ruhelage mit Grünblick in einer der edelsten Gegenden Wiens.

Auf 83m² finden Sie einen zentralen Vorraum, ein Bad mit WC, zwei Schlafzimmer, sowie einen großzügigen Wohnraum mit angrenzender Küche.

Die Wohnung befindet sich im 2.OG und ist 3-seitig ausgerichtet (N,O und S). Diese Ausrichtung erlaubt eine natürliche Belichtung zu jeder Tageszeit.

KEINE LIFTBENUTZUNG

Der Garten im Nord-Ost kann mitbenutzt werden.

Sanierung: Die Wohnung wurde im 1. HJ 2025 komplett renoviert und seitdem ein Jahr bewohnt. Im Zuge der Neuvermietung wurde die Wohnung erneut geprüft und neu ausgemalt.

Sanierungshistorie: 2025 Böden, Küche, Bad und Elektrik neu; 2019 Gasetagenheizung neu; 2018 Fenster neu;

Die Gastherme wurde zuletzt am 17.09.26 bei Vaillant servisiert.

KELLERABTEIL VORHANDEN

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.

DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1190>

DÖBLING

1190

Postleitzahl

19

Bezirk

rund 72.650

Einwohner

SCHEMA GRUNDRISS
PETER-JORDAN-STRASSE 88/5, 1190 WIEN

Franz & du



Basierend auf dem Grundrissplan des Objekts. Die Flächenangaben sind nur eine grobe Schätzung und können von der tatsächlichen Fläche abweichen. Die Flächenangaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung. Die Flächenangaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.

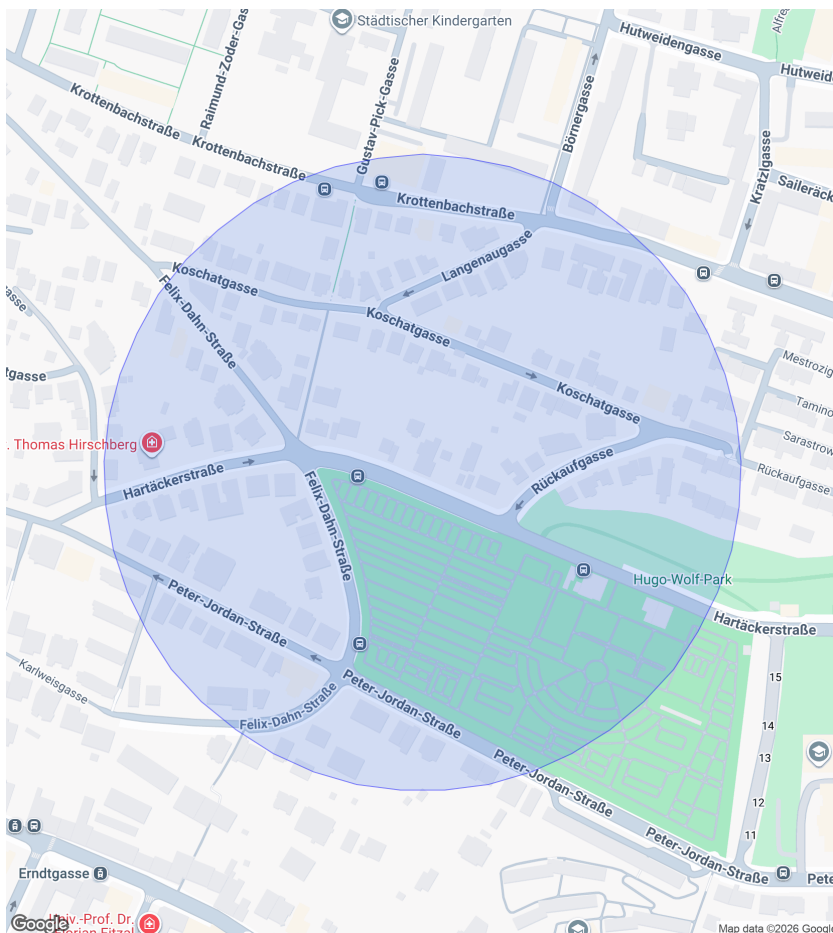
23.09.2026

MIKROLAGE

Direkt beim Döblinger Friedhof in der Peter-Jordan-Straße (Einbahn, verkehrsberuhigt)

In 3 Gehminuten erreicht man die Busstation "Döblinger Friedhof, Felix-Dahn-Straße" und gelangt mit der Linie 40a von dort in unter 25 min zur Wiener Börse.

Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und verspricht eine ruhige Wohnatmosphäre. Der nahegelegene Türkenschanzpark bietet großzügige Grün- und Erholungsflächen und zählt zu den beliebtesten Parkanlagen im Westen Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Parken ist meist direkt in der Peter-Jordan-Straße möglich.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

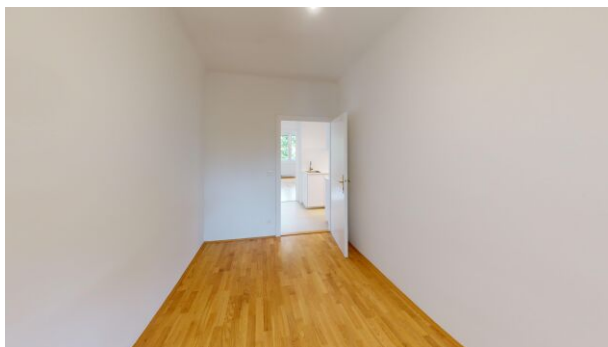
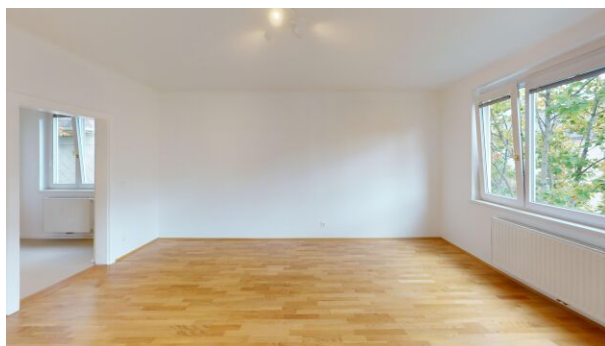
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Verkehr

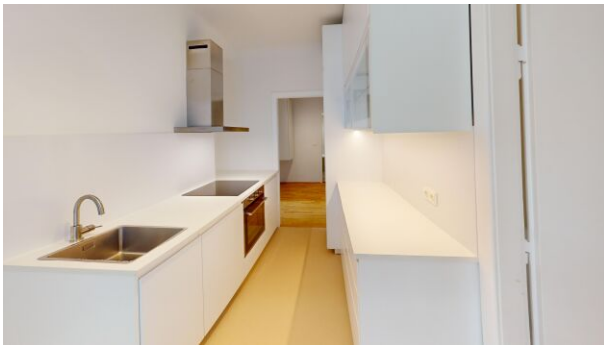
Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



ANSICHTEN





KONTAKTDATEN



Herr Vincent Prenner, M.Sc.

+43 664 20 90 200

vincent.prenner@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Ständes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.