



# Stift St. Peter

Gutsverwaltung Dornbach

## Exposé: 100 m<sup>2</sup> - großzügige 3 Zimmerwohnung in bester Dornbacher Lage

### Hard Facts

Größe:	ca 100 m <sup>2</sup>
Zimmer:	Vorraum, Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum
Miete:	€ 1.654,26 / Monat (inkl. Betriebskostenkonto und USt)
Heizkostenkonto:	€ 127,-- / Monat
Kaution:	€ 5.350,--
Mietdauer:	Unbefristet, voraussichtlich ab Juli/August 2026
Heizung:	Ölzentralheizung
HWB:	D (113,3kWh/m2a)
fGEE:	E (2,85)





# Stift St. Peter

Gutsverwaltung Dornbach

## Objektbeschreibung

Die gepflegte 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines ruhigen Wohnhauses. Vom Vorraum gelangt man in das großzügige, südseitig ausgerichtete, Wohnzimmer samt räumlich integrierter Küche. Über den Vorraum erschließen sich weiter, das Bad und das WC, die beiden nordseitig ausgerichteten Schlafzimmer sowie ein praktischer Abstellraum.

Die Küche ist standardmäßig ausgestattet. Die Geräte sind funktionstüchtig und in einem altersentsprechenden Zustand. Sie werden nicht von der Vermieterseite erneuert, falls sie kaputt gehen. Das Badezimmer bietet eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC rundet den Sanitärbereich ab. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Gas-Durchlauferhitzer.

Die Parkettböden werden in allen Wohnräumlichkeiten erneuert und werden ein gemütliches und wohnliches Flair schaffen, in den Naßräumen befinden sich Fliesen.

Ein großes, trockenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist nicht barrierefrei, da man vom Eingang in das Haus erst über einige Stiegen den Lift erreicht.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet. Die monatliche Gesamtbelastung beläuft sich auf € 1.781,26 inkl. USt, Betriebs- und Heizkosten (exkl. Gas für Warmwasseraufbereitung und Strom)

Heizung: Ölzentralheizung

## Lage

Das Wohngebäude liegt in der Alszeile, inmitten von Dornbach/Hernals mit idylischem Blick auf den Alsegger Weinberg sowie in unseren ruhigen Stiftsgarten.

Mit der nahegelegenen Straßenbahnlinie 43 (ca. 20 Minuten Fahrzeit bis zum Schottentor), der Busstation 44A sowie der S-Bahn-Station Hernals (S 45) ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und die Wiener Innenstadt ist schnell und bequem erreichbar. Ein neuer Radweg verbindet die Alszeile nun fast durchgehend bis hin zum Gürtel. Das Naherholungsgebiet Wienerwald ist in Gegend und lädt zum Entspannen, Spazieren oder Radfahren ein.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte (z.B.: Spar, Billa), Apotheke, Sportmöglichkeiten (Marswiese), Kindergärten, Volksschule, Restaurants – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Besichtigungen melden Sie sich bitte gerne per E-Mail an [gv@stiftstpeter.at](mailto:gv@stiftstpeter.at) oder telefonisch unter 01 486 46 75. Sollte das Büro nicht besetzt sein, hinterlassen Sie bitte eine Nachricht am Anrufbeantworter. Die Wohnung ist bis Ende Mai 2026 vermietet und werden Besichtigungen ab Anfang Juni angeboten werden. Fotos des Objekts werden ebenfalls erst nach Ende des Mietverhältnisses erstellt werden.

