

DACHTERRASSENTRAUM



Objektnummer: 28375

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Gesamtfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	2.625,78 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.387,07 €
Betriebskosten:	187,07 €
USt.:	238,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



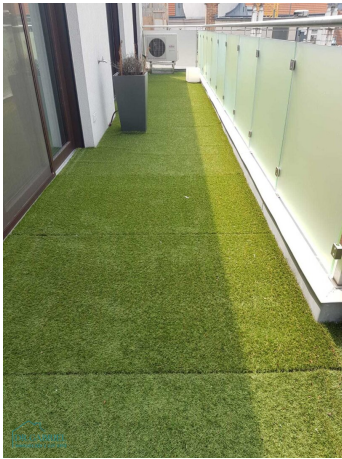
Noemi Kristof

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



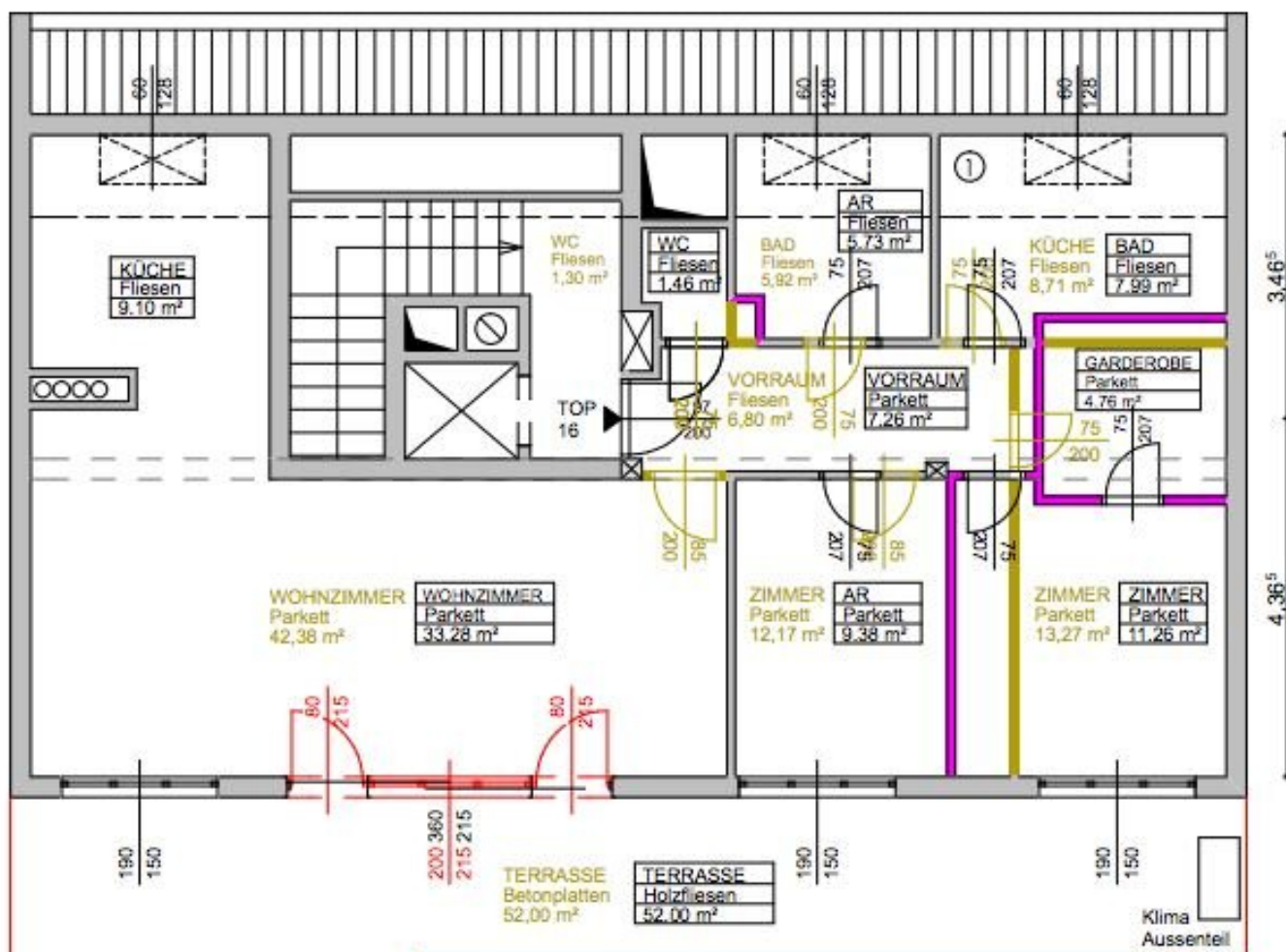








25 2.91 25 4.03⁵ 25 1.04 10 25 10 2.03 10 1.17⁵ 10 2.23 25



Objektbeschreibung

MODERNE MIETWOHNUNG MITTEN IN DER STADT / MODERN APARTMENT WITH ROOF TERRACE (EN DESCRIPTION BELOW)

BEZIEHBAR AB 01.07.2026/AVAILABLE FORM 01.07.2026

DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT VERMIETET/THE APARTMENT WILL BE RENTED UNFURNISHED

RAUMAUFTEILUNG

- Eingangsbereich,
- großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Dachterrasse (52 m2)
- komplett ausgestattete offene Küche
- Master-Schlafzimmer mit begehbbarer Garderobe
- Gästezimmer (auf den Fotos noch als Kinderzimmer zu sehen)
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Gäste WC
- Abstellraum bzw. Waschküche.

Beide Schlafzimmer und das Wohnzimmer haben Zugang zu der Innenhof-seitigen Dachterrasse.

AUSSTATTUNG

- Parkettböden und
- Fliesen,
- Fußbodenheizung und -Kühlung;
- Klimaanlage, sowie mit
- Einbauschränke im Wohnzimmer,
- elektrischen Außenjalousien
- Mückennetze auf allen Fenstern, einer
- Sicherheitstür

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind teilweise digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet.

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER

3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

LAYOUT

- entrance area
- spacious living- dining room with access to the roof terrace (52 m2)
- fully equipped open kitchen
- master bedroom with walk-in closet
- 2nd bedroom
- bathroom with tub, toilet and towel dryer
- separate toilet
- utility room with washing machine connection

Both bedrooms and the living room have access to the terrace that's facing the courtyard.

FIXTURES AND FITTING

- parquet floors in the living areas
- tiled floors in the ssanitary areas
- floor heating and cooling, A/C in all rooms

- built-in cabinets in the living room
- walk- in wardrobe
- outside electric shutters on all windows
- mosquito nets on all windows
- security door

Note / Disclaimer: The furniture shown has been partly digitally created using AI. The apartment is rented unfurnished.

PLEASE NOTE:

TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3- TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!

This property is offered without obligation and subject to availability. The above information is based on details and documents provided by the owner and is therefore without guarantee.

For more properties, please visit our homepage: www.gabriel.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap