

## **DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN**



**Objektnummer: 24572**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973



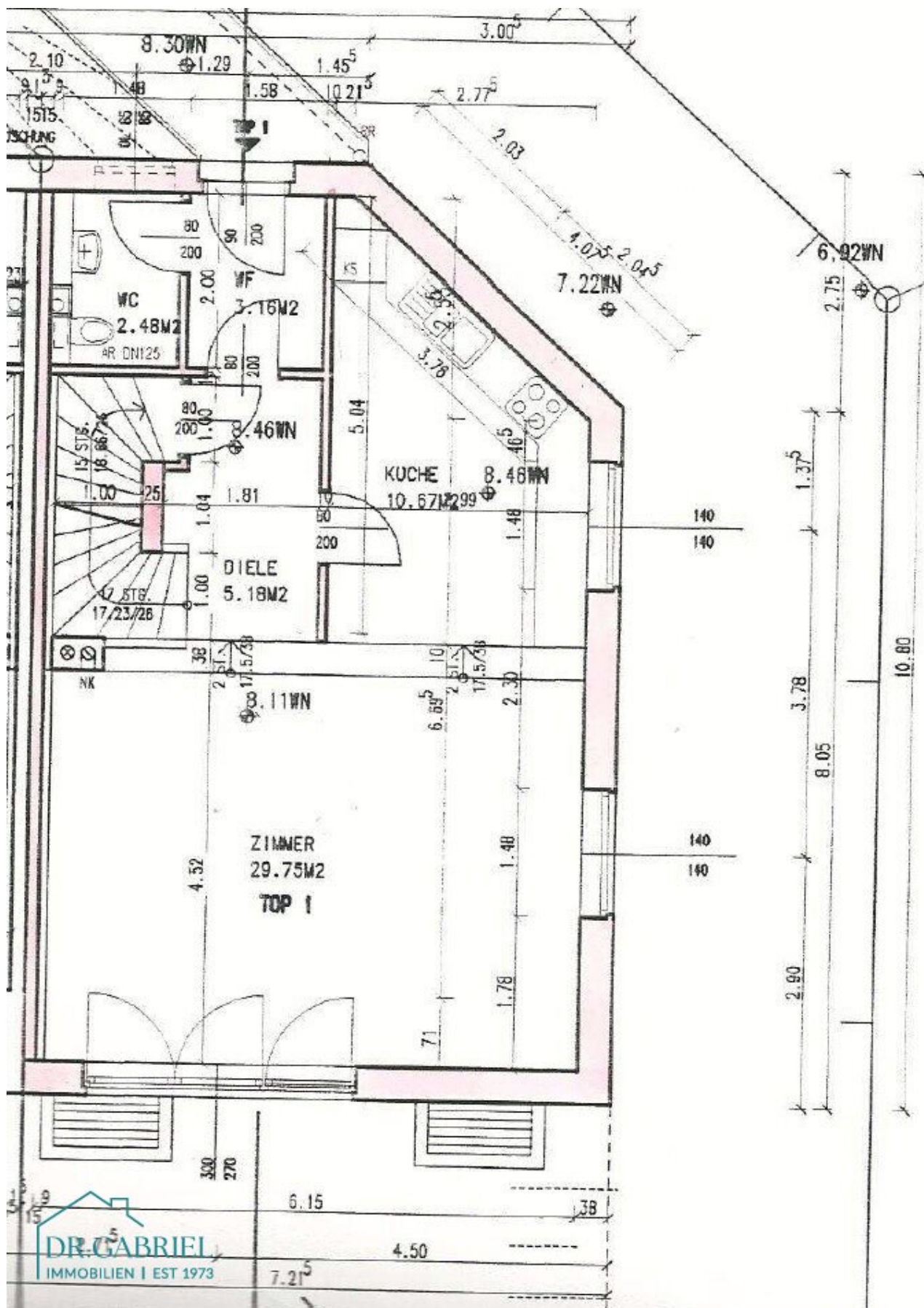
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973

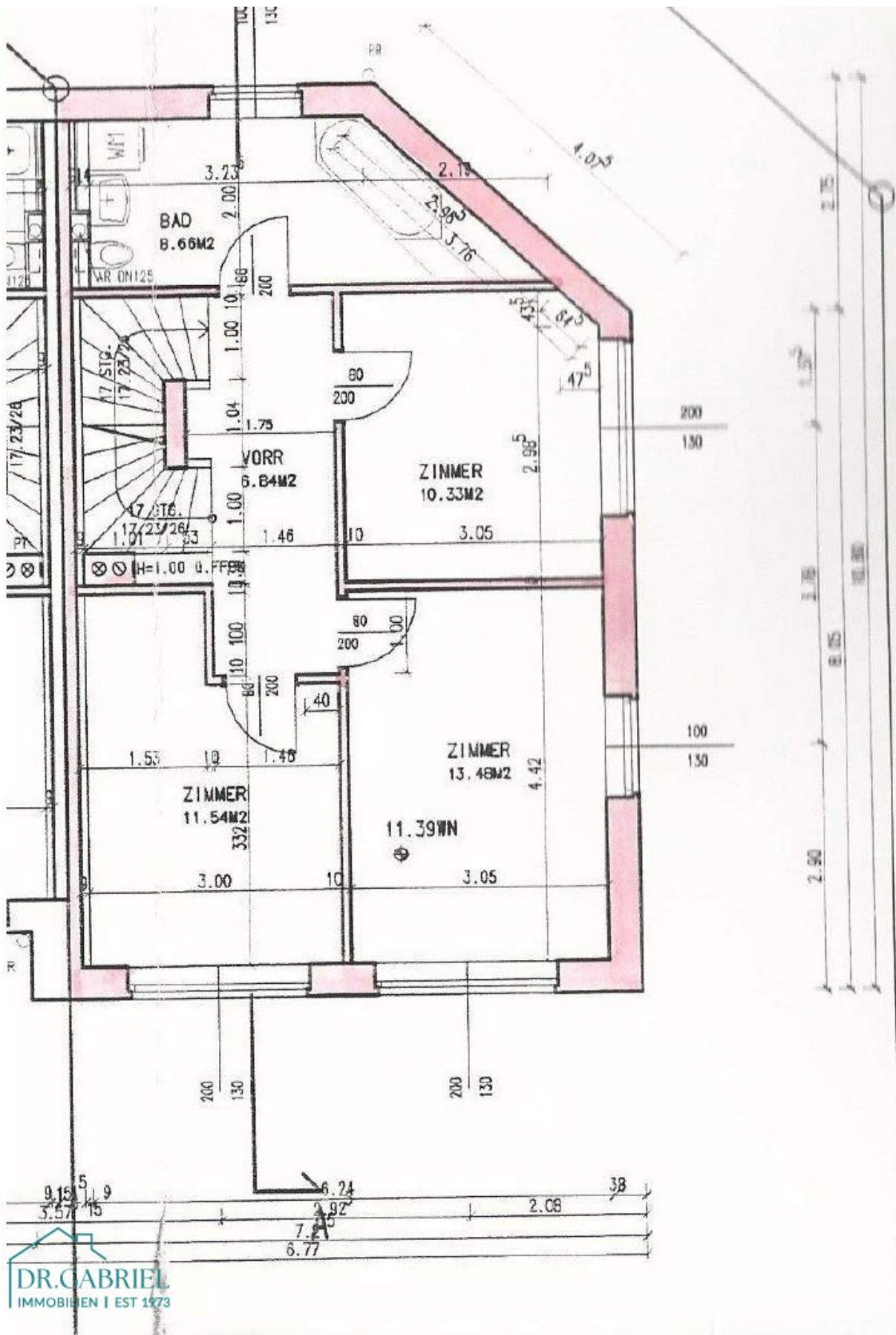


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973

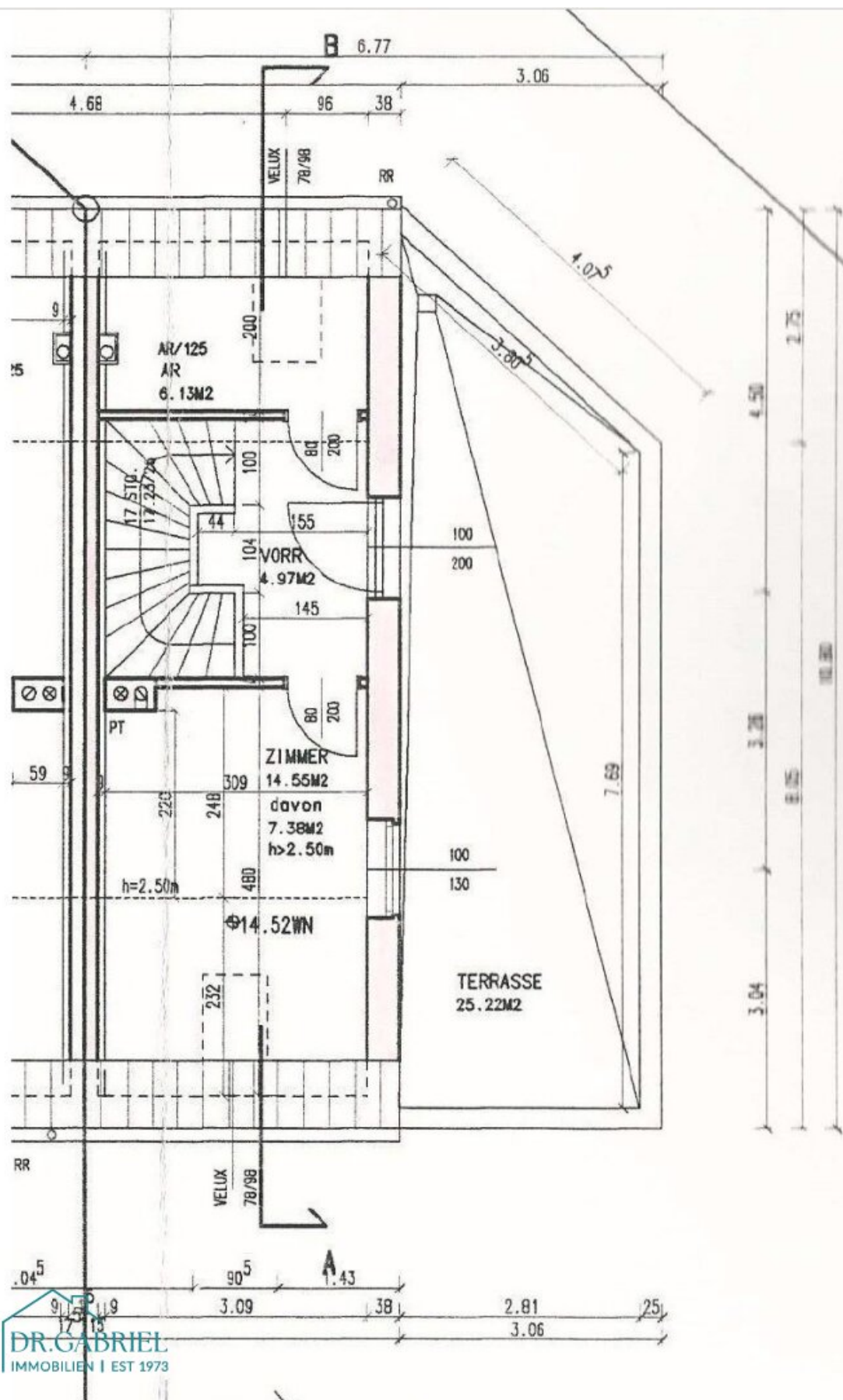


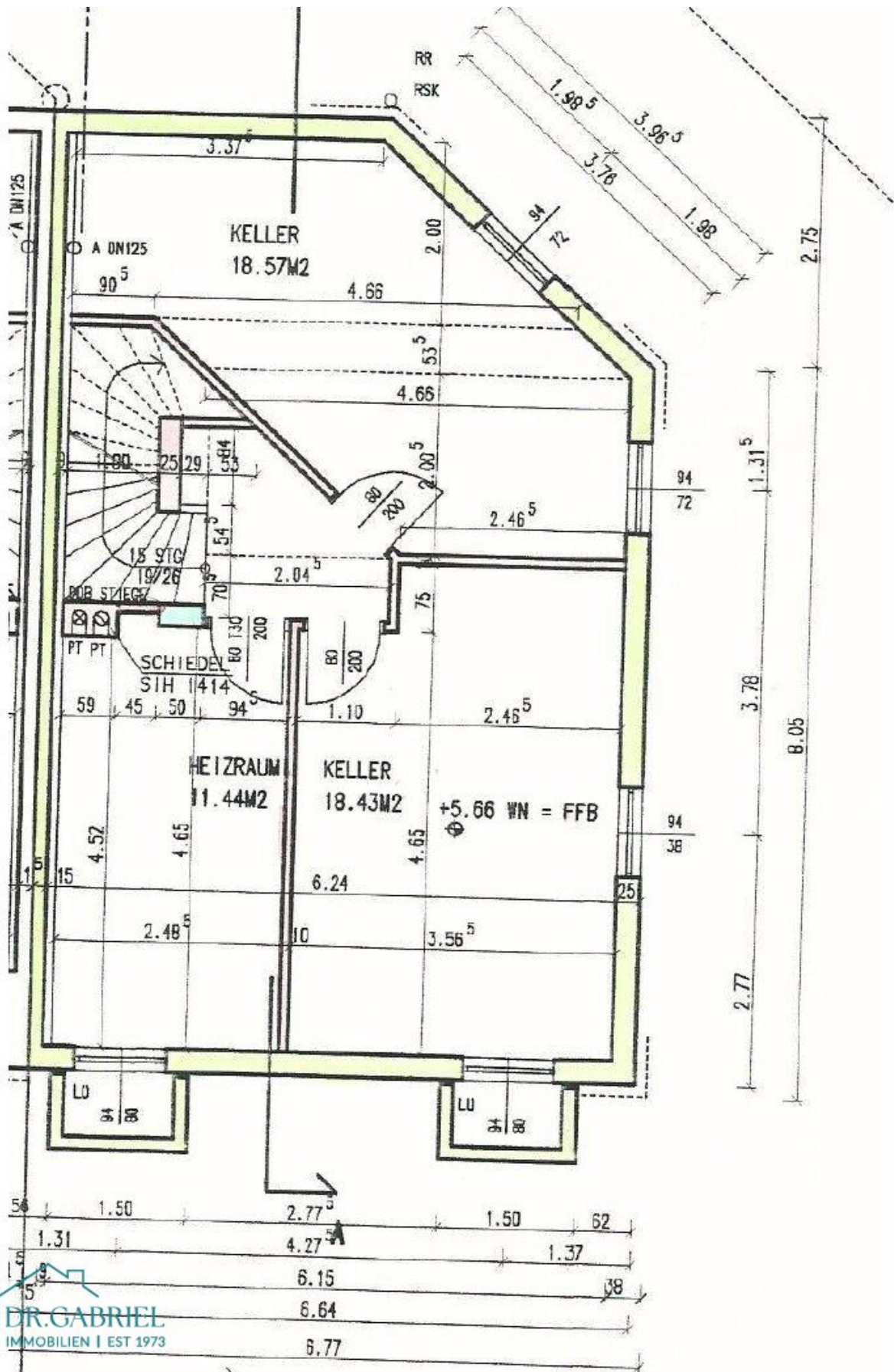












# Objektbeschreibung

## **DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN AM BRUCKHAUFEN NÄHE UNO-CITY, DONAUPARK, DONAUTURMSTRASSE**

### **INFRASTRUKTUR:**

Bus 20A zur U-1 Alte Donau, U6 Neue Donau

### **RAUMAUFTEILUNG:**

1. Ebene: Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche und Ausgang in den Garten und die Terrasse, Gäste WC

2. Ebene: drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wannenbad und WC

3. Ebene: ein offener Raum (Masterbedroom), Badezimmer mit Wannenbad und WC, große Terrasse

Keller: Heizraum, zwei große Räume mit Tageslicht, Badezimmer

### **AUSSTATTUNG:**

Komplettküche, SAT-TV, diverse Schränke, Zentralstaubsauger, Waschmaschine, Klimaanlage im Dachgeschoß (3.Ebene), alle Fenster mit Außenrollos, Gartenhütte

- In der Miete sind die gesetzlichen Betriebskosten inkludiert.
- Der Energieausweis liegt vor.
- Der Vermieter fällt unter das Kleinunternehmergesetz, es wird keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.



## **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap