

## **DACHMAISONETTE MIT BALKON - AB JÄNNER 2026**



**Objektnummer: 29226**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,94 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	4.105,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.731,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	431,88 €
<b>USt.:</b>	373,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

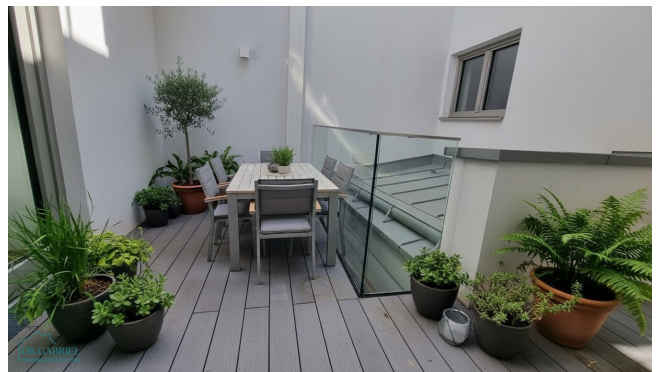
## Ihr Ansprechpartner



**Harald Scharinger**

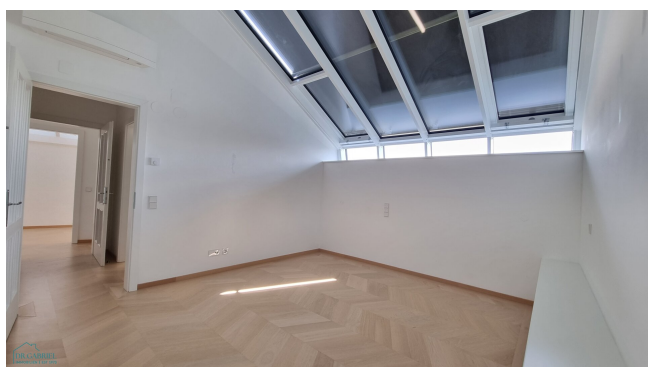
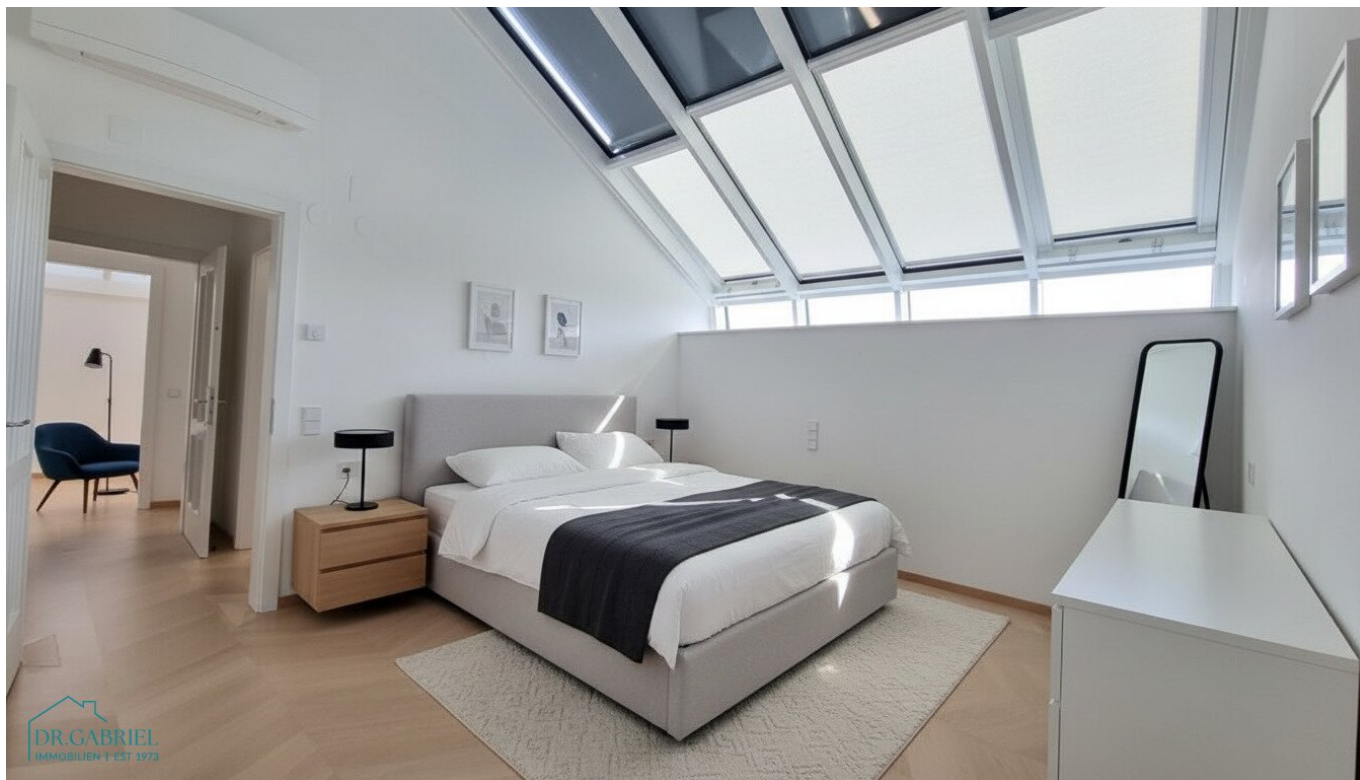
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

















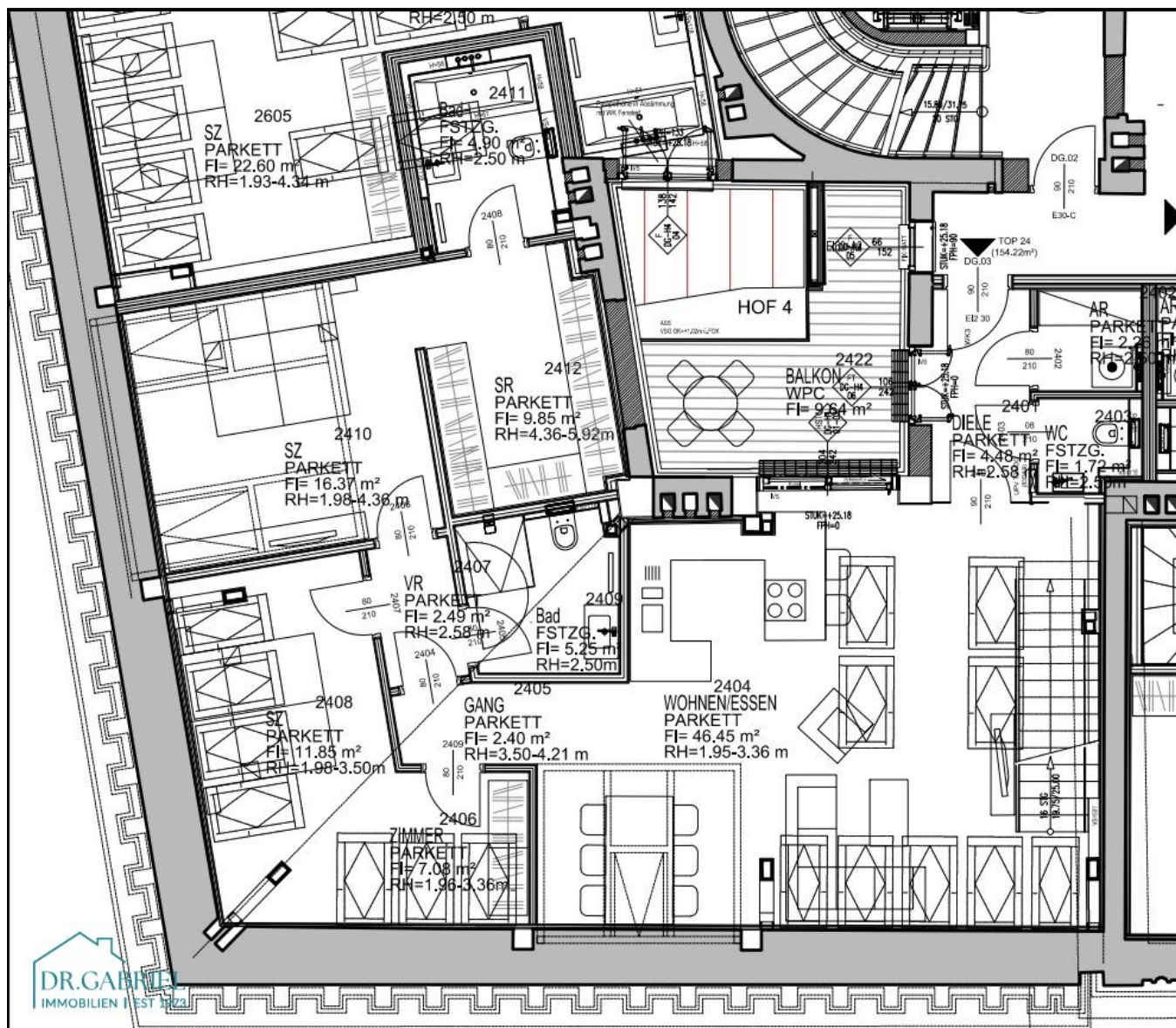


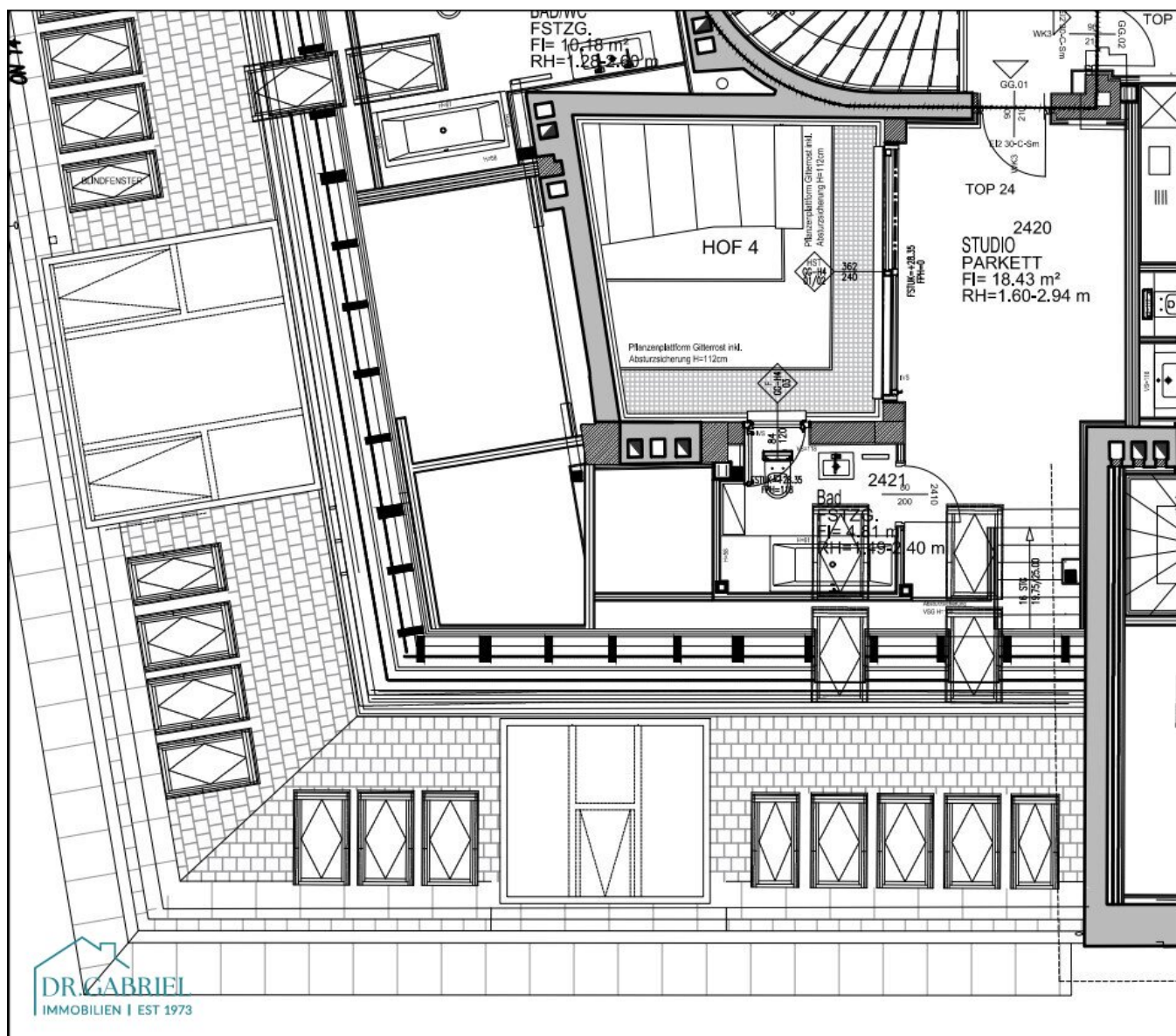












# Objektbeschreibung

## HELLE DACHGESCHOSS-MAISONETTE - NÄHE RUDOLFSPLATZ - BEZUG AB JÄNNER 2026

5. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung (7 Jahre)

In bester Lage des 1. Bezirks gelangt eine schöne DG-Wohnung zur Vermietung.

Die Infrastruktur ist perfekt. Lokale, Bars, Restaurant, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreicht.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### 1. EBENE:

- \* kleines Vorzimmer mit \* Gäste-WC und \* Abstellraum,
- \* Wohn-Esszimmer mit \* offener Küche und Zugang zu einem \* Innenhof-Balkon,
- \* **zwei Schlafzimmer** (eines davon mit Schrankraumbereich),
- \* zwei Badezimmer/WC,
- \* Treppe zur

#### 2. EBENE:

- \* Galerie (= **offenes Zimmer**) mit \* Bad/WC,
- \* zweiter Wohnungseingang

### AUSSTATTUNG:

- \* Parkettböden
- \* komplett eingerichtete Küche



\* großteils Außenbeschattung (Sonnennetze)

\* Klimaanlage (**extra Akonto € 84,82 inkl. USt. pro Monat; inkl. Wartung**)

\* Zentralheizung/Fußbodenheizung inkl. Warmwasser (**extra Akonto € 365,74 inkl. USt. pro Monat**)

\* Vertragserrichtungskosten an die Hausverwaltung **€ 360,00 inkl. USt.**

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap