

## **HELLE MIETWOHNUNG mit BLICK in den BOTANISCHEN GARTEN**



**Objektnummer: 24079**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.031,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.492,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.845,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,62 €
<b>USt.:</b>	185,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

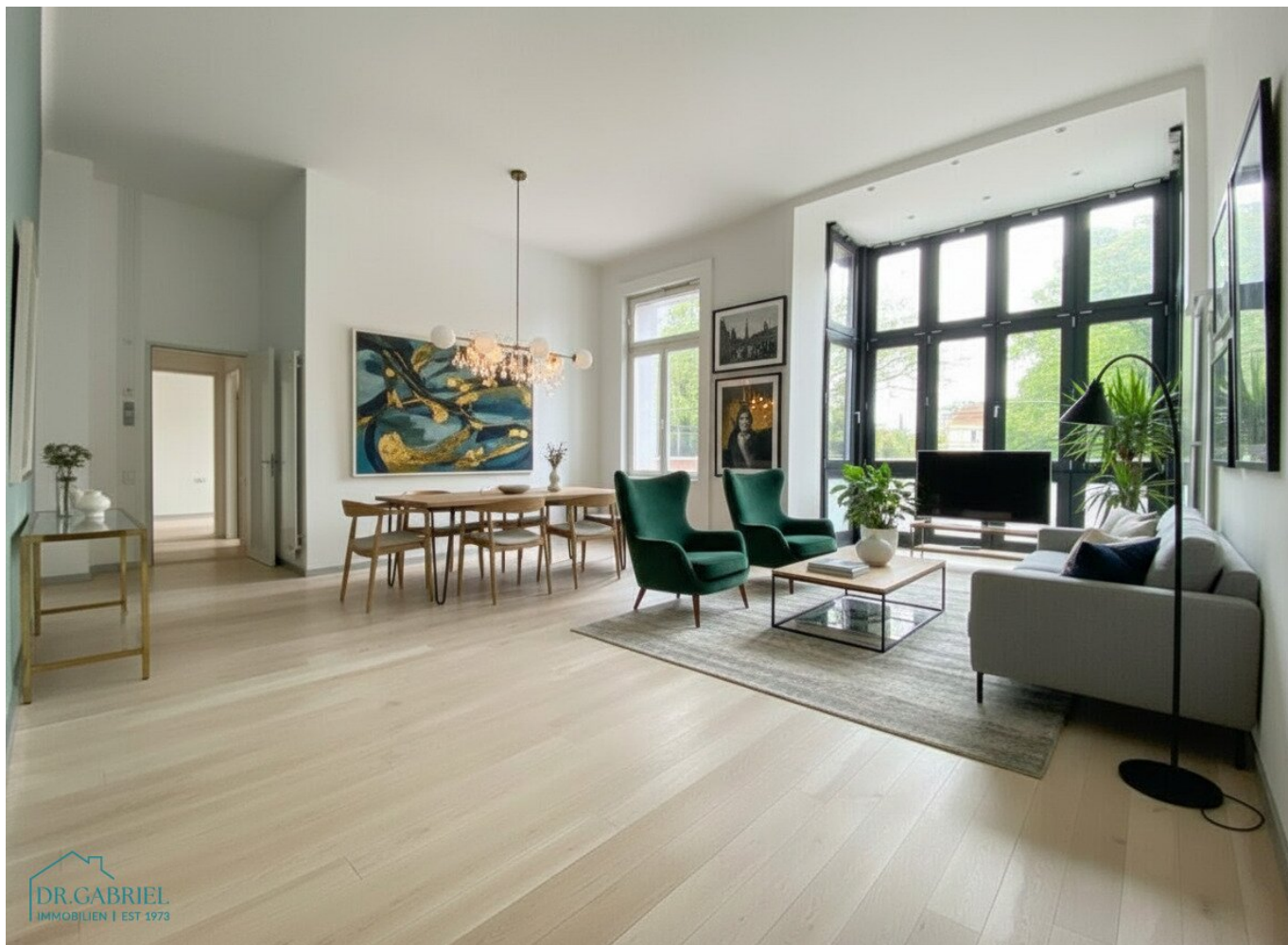
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



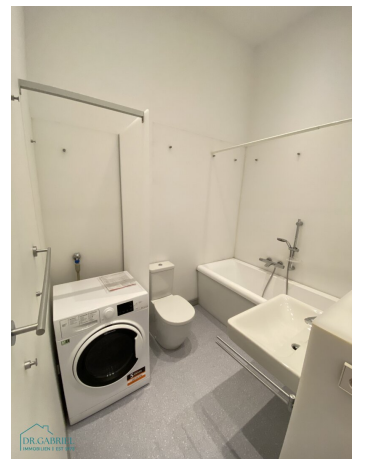
**Harald Scharinger**

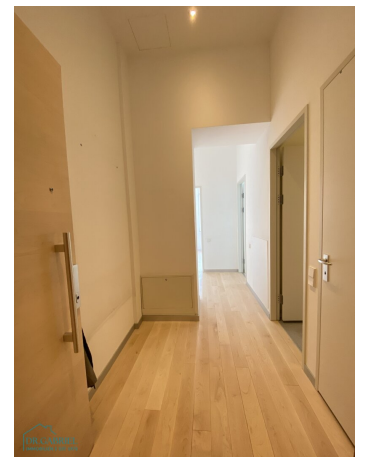
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a / Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien



























# Objektbeschreibung

## HELLE MIETWOHNUNG - NÄHE BOTANISCHER GARTEN

**1. Obergeschoß mit Lift über Hochparterre, befristete Vermietung (5 Jahre), besonders elegantes, modernisiertes Althaus**

### INFRASTRUKTUR:

Straßenbahn O, 71, S-Bahn Rennweg, Nähe zum Hauptbahnhof

### RAUMAUFTEILUNG:

- \* zentraler Vorraum,
- \* großzügiges Wohn-Esszimmer mit \* verglastem Erker,
- \* kleine Küche,
- \* **zwei Schlafzimmer (10,7m<sup>2</sup> und 14,7m<sup>2</sup>),**
- \* ein großes Bad (mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Wasch-/Trockenmaschine),
- \* ein WC extra

### AUSSTATTUNG:

- \* Parkettboden,
- \* hohe Räume,
- \* komplett ausgestattete Küche (Induktionskochfeld),
- \* elektrische Aussenjalousien,
- \* Alarmsystem für das Haus (BK inkludiert),
- \* Brandmelder,
- \* Mauersafe,

- \* Kellerabteil,
- \* Gas-Hauszentralheizung (Niedrigenergieanlage),
- \* Warmwasserboiler (Strom)

**zusätzliche, monatliche Vorschreibungen:**

- \* Heizung: derzeit Euro 68,84 inkl. 20% USt.
- \* Strom

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap