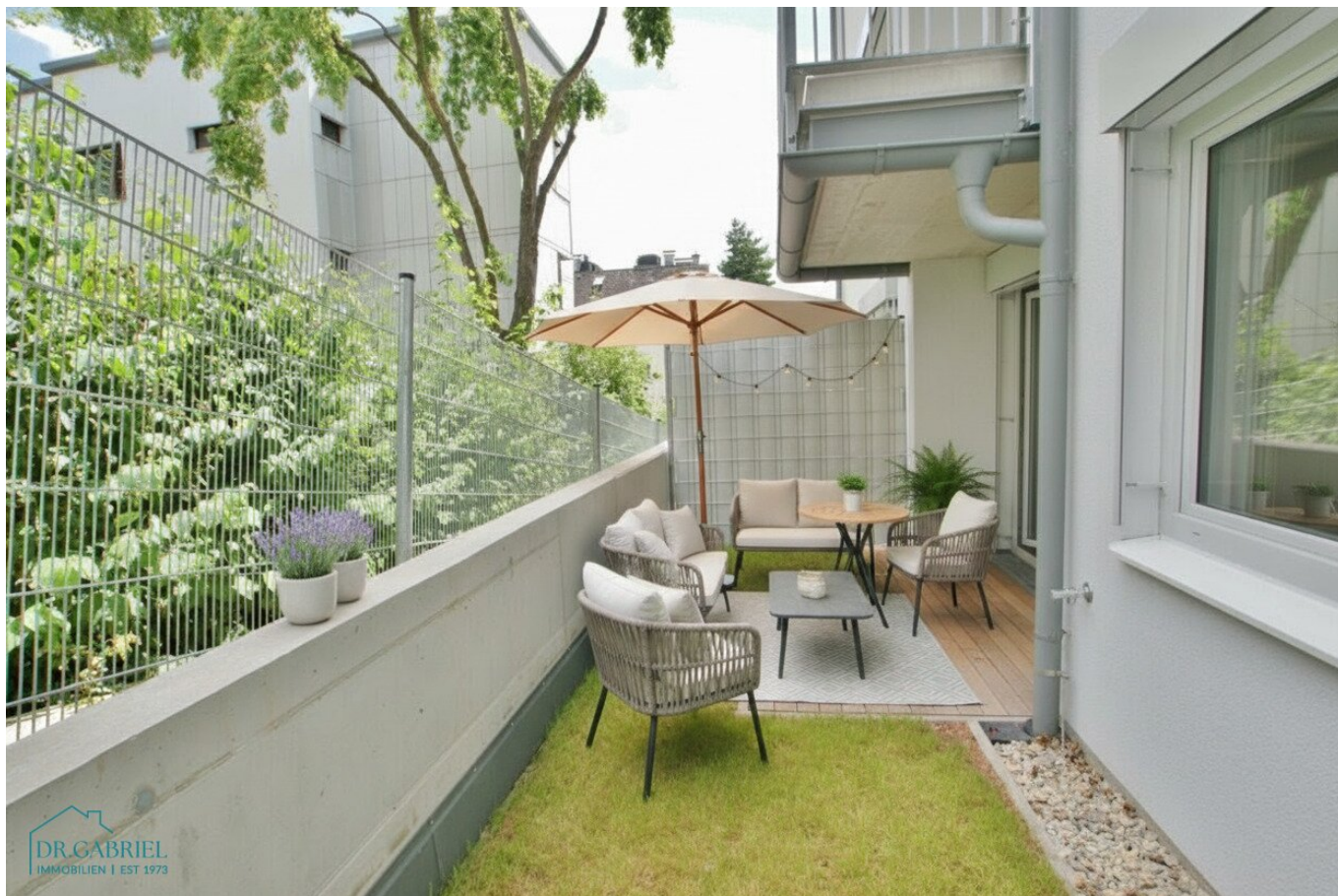


## HELLE GARTENMIETE



**Objektnummer: 28482**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 40,75 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 40,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 9,66 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 1.129,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 885,77 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.026,36 €                       |
| Betriebskosten:               | 140,59 €                         |
| USt.:                         | 102,64 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

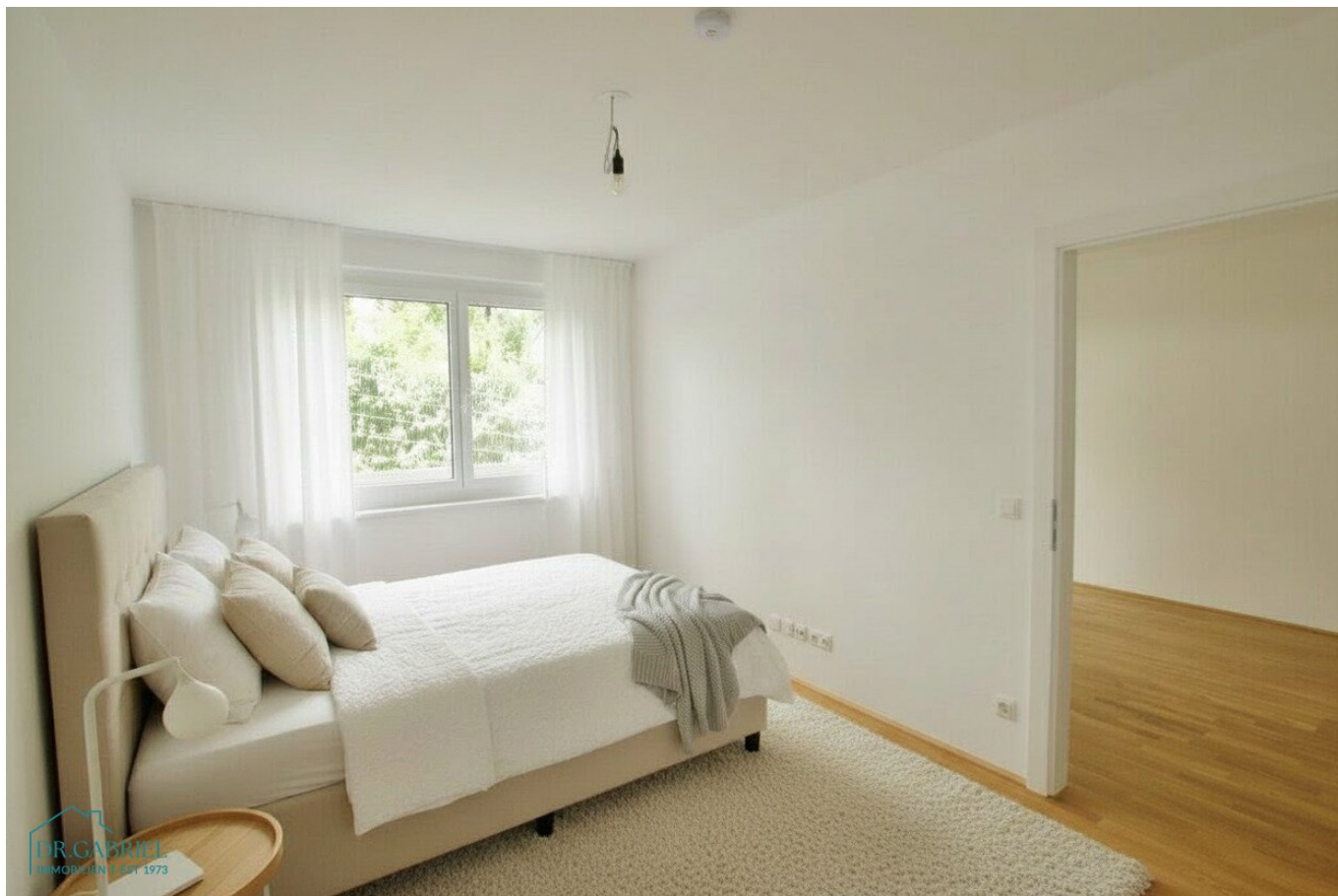
## Ihr Ansprechpartner



Noemi Kristof













# Objektbeschreibung

**VERFÜGBAR AB JUL 2026 / AVAILABLE FROM JULY 2026**

## **Raumaufteilung:**

Eingangsbereich, ein Wohn- und Esszimmer mit voll ausgestatteter offenen Küche und Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein Abstellraum und eine separate Toilette.

Die **hochwertige Ausstattung** der Wohnung überzeugt vor allem durch:

- hochwertigen Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalousie
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung

Die Anlage verfügt über Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche

Die **ausgezeichnete Umgebung** der Wohnungsanlage bietet in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Pötzleinsdorfer Schlosspark
- BOKU Wien

- internationale Schulen und Kindergärten
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn: 41, Bus: 40A)

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung einmalig: **€ 160,00**

**Garagenstellplätze** können separat (**nach Verfügbarkeit**) angemietet werden **€ 120,00/Monat brutto - Kaution: € 400,00 - Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 130,00**

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind 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 2,5-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](http://www.gabriel.at)**

\*\*\*\*\*

**LAYOUT :**

Entrance area, living- dining room with a fully equipped open kitchen and access to the terrace and the garden, one bedroom, bathroom with tub and washing machine connection, a separate toilet, a storage room

Fixtures and fittings:

- hardwood parquet floors in the living and sleeping areas

- tiles in the sanitary areas
- Miele appliances in the kitchen
- electric external blinds
- video intercom system
- underfloor heating

The condominium offers storage units in the basement, a bicycle and stroller storage room, and a laundry room.

**One-time administration fee payable to the property management: €160.00**

**Parking spaces** can be rented separately (subject to availability): **€ 120.00/month** incl. VAT, Deposit: **€ 400.00**, administration fee payable to the property management: **€ 130.00**

The excellent location of the residential complex offers nearby:

- shopping facilities
- Pötzleinsdorf Park
- BOKU Vienna
- international schools and kindergartens
- good public transport connections (tram: 41, bus: 40A)

**Note / Disclaimer:** The furniture shown has been 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 2.5 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](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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap