

## **INNENSTADT WOHNUNG MIT KLEINEM BALKON**



**Objektnummer: 19588**

**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>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Gesamtmiete</b>	3.294,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.604,53 €
<b>Kaltmiete</b>	2.995,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	390,92 €
<b>USt.:</b>	299,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





DR GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



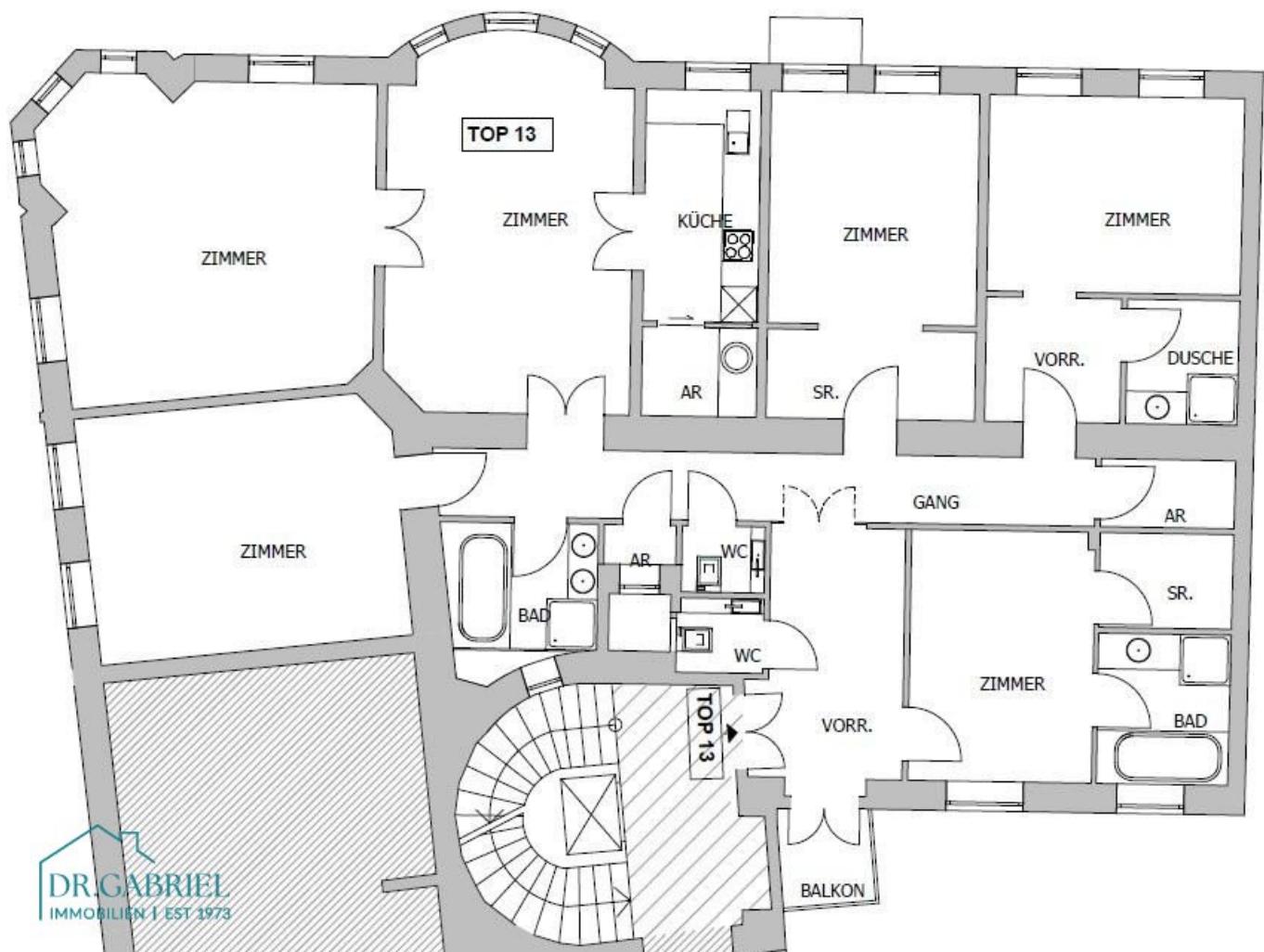












# Objektbeschreibung

**GROSSZÜGIGE ALTBAUMIETE NÄHE URANIA**

**befristet Mietdauer (5 Jahre)**

## INFRASTRUKTUR:

Geschäfte, Straßenbahnlinien N, 1, 2, U1 und U4 Schwedenplatz in Gehnähe, ca. 10-15 Gehminuten zum Stephansplatz

## RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit kleinem Balkon in den Innenhof, schöner Wohnsalon, Speisezimmer, Küche mit Abstellraum, **vier Schlafzimmer** (zwei davon mit begehbaren Schrankraum), zwei Bäder mit Wanne und Dusche, ein Bad mit Dusche, zwei WC

## AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Flügeltüren
- Komplettküche
- Kühleräte
- 4 Stufen bis zum Lift
- Für die Erstellung des Mietvertrages gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 349,- brutto** zur Verrechnung

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

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

**BITTE ZU BEACHTEN:**

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

---

FIRST DISTRICT, NEAR URANIA: PERIOD APARTMENT - FOUR BEDROOMS - THREE BATHROOMS - SMALL BALCONY - AIR CONDITION

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.