

WOHNEN BEI DEN WEINBERGEN - MODERNE BALKONWOHNUNG - AB SEPTEMBER 2025



Objektnummer: 29461

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.360,21 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	176,15 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

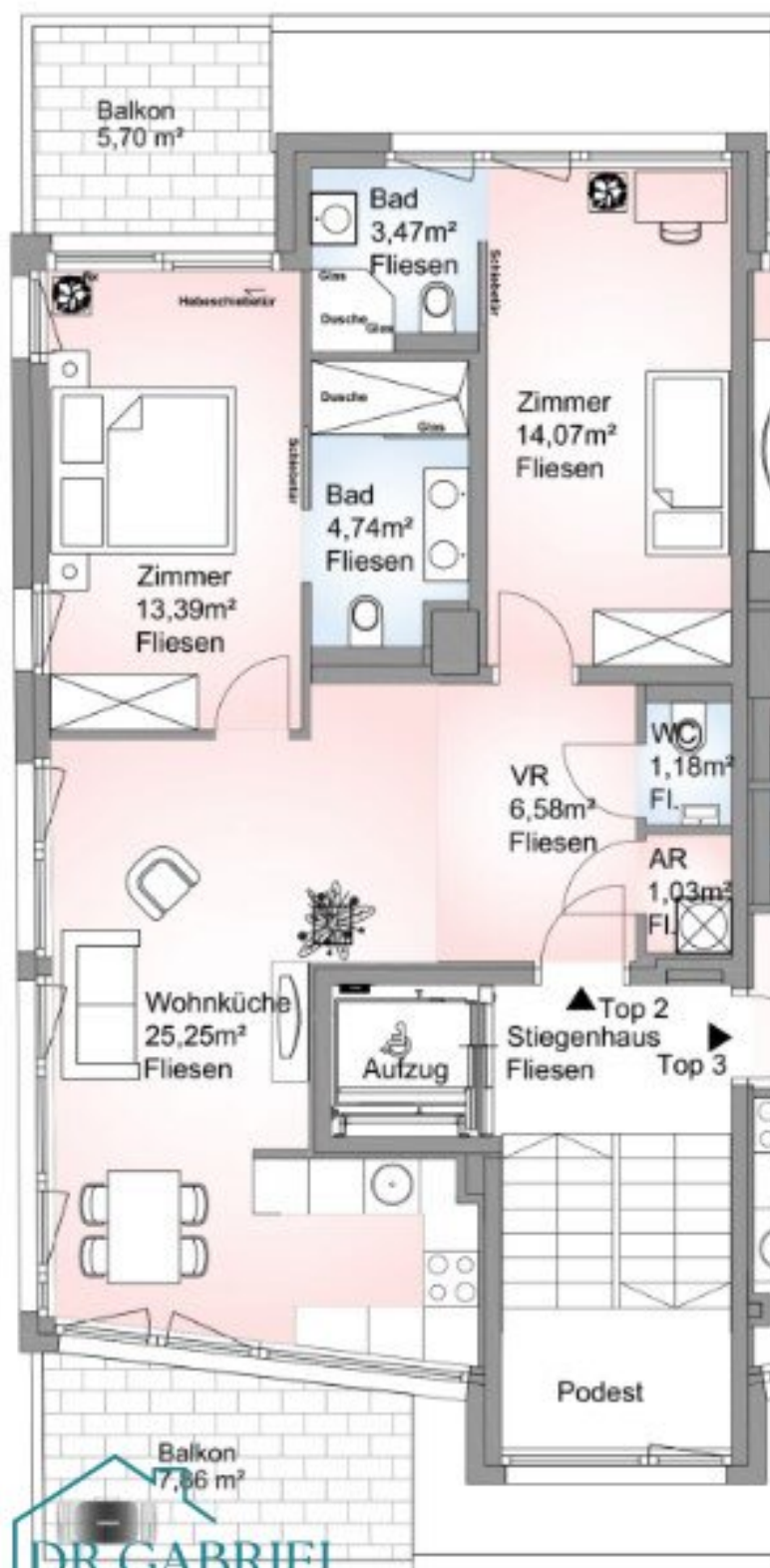
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.











Objektbeschreibung

VERFÜGBAR AB SEPTEMBER 2025 !

Zur Vermietung gelangt eine helle südwestseitig orientierte Wohnung in einem neu errichteten modernen Wohngebäude in Sievering. Das Gebäude wurde 2022 fertiggestellt und umfasst 5 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die Weinberge liegen nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Buslinie 39A ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt zahlreiche Kindergärten und Schulen in der Nähe, die amerikanische Schule und die Amadeus International School sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf einen südseitigen Balkon, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit großer Regendusche und Doppelwaschbecken und Ausgang auf einen Balkon, ein weiteres Schlafzimmer mit en-suite Duschbad, Abstellraum, Gäste WC, Kellerabteil.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Komplettküche mit Dektonsteinplatte
- hochwertige Innenausstattung (deckenhohe Innentüren, elegante große Steinfliesen, große Fensterflächen)
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- Video-Gegensprechanlage

Im Haus kann ein Hobbyraum mit rund 15 m² und kleinem Bad zusätzlich angemietet werden. In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenplätze zu **je 120 EUR/ Monat** angemietet werden.

BITTE ZU BEACHTEN:

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

TERRACE APARTMENT - 2 BEDROOMS | 2 BATHROOMS | IN HOUSE PARKING | CLOSE TO AIS - **Available from September 2025**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap