

## DACH-TERRASSENMAISONETTE NÄHE STEPHANSPLATZ



**Objektnummer: 4615**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	256,57 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,22
<b>Gesamtmiete</b>	3.895,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.051,13 €
<b>Kaltmiete</b>	3.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	489,78 €
<b>USt.:</b>	354,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

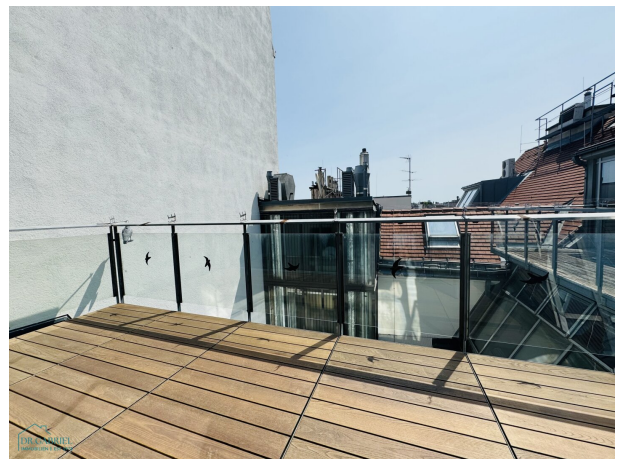


### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.







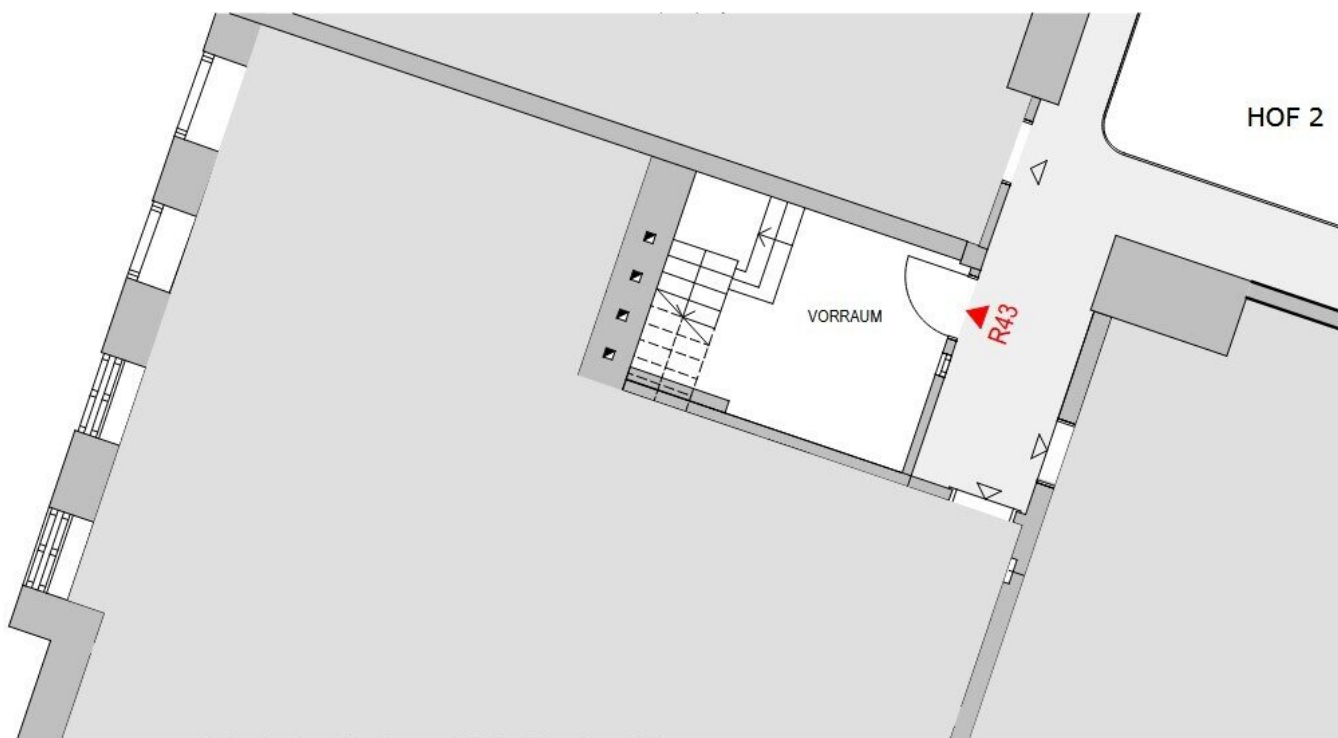


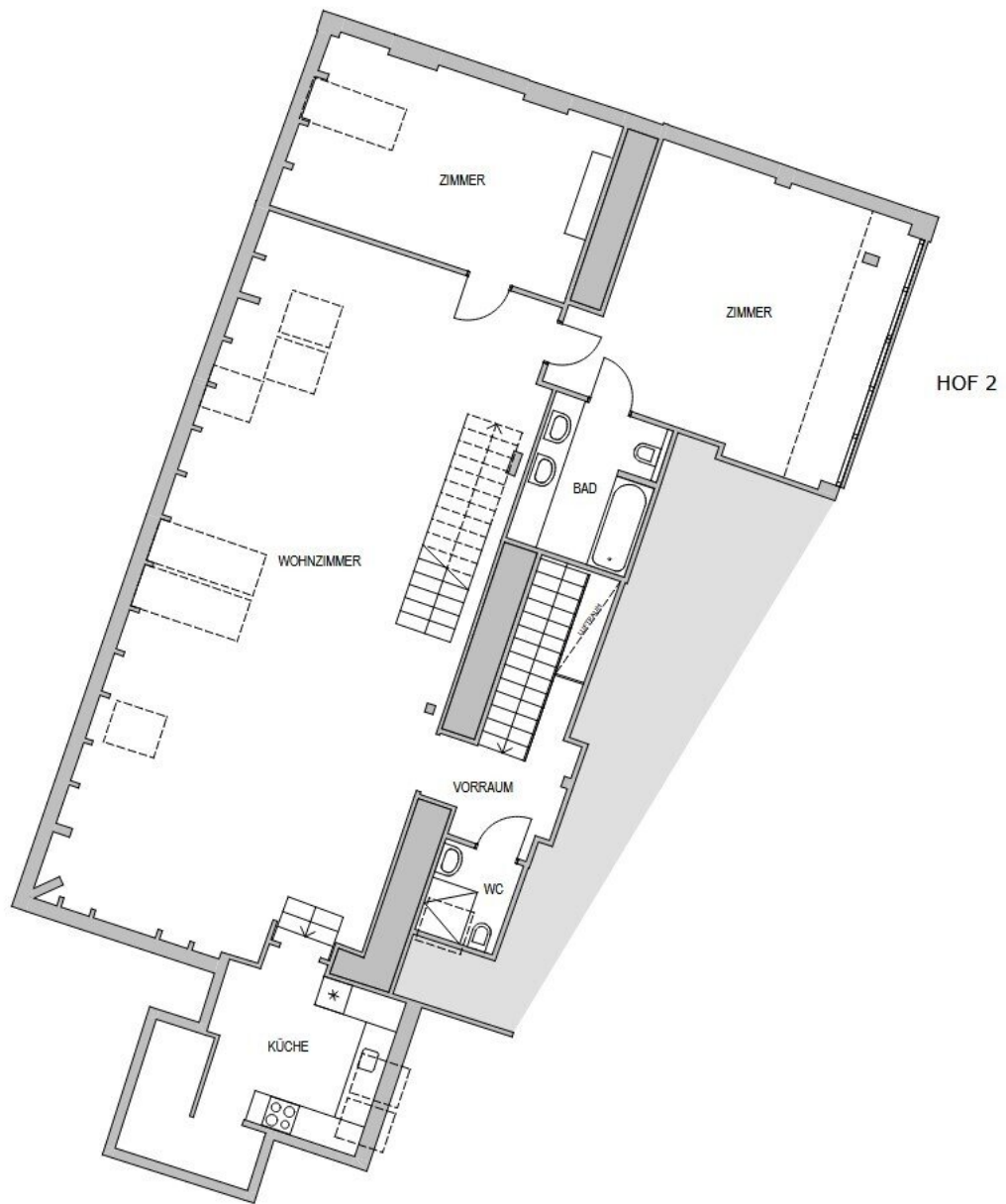


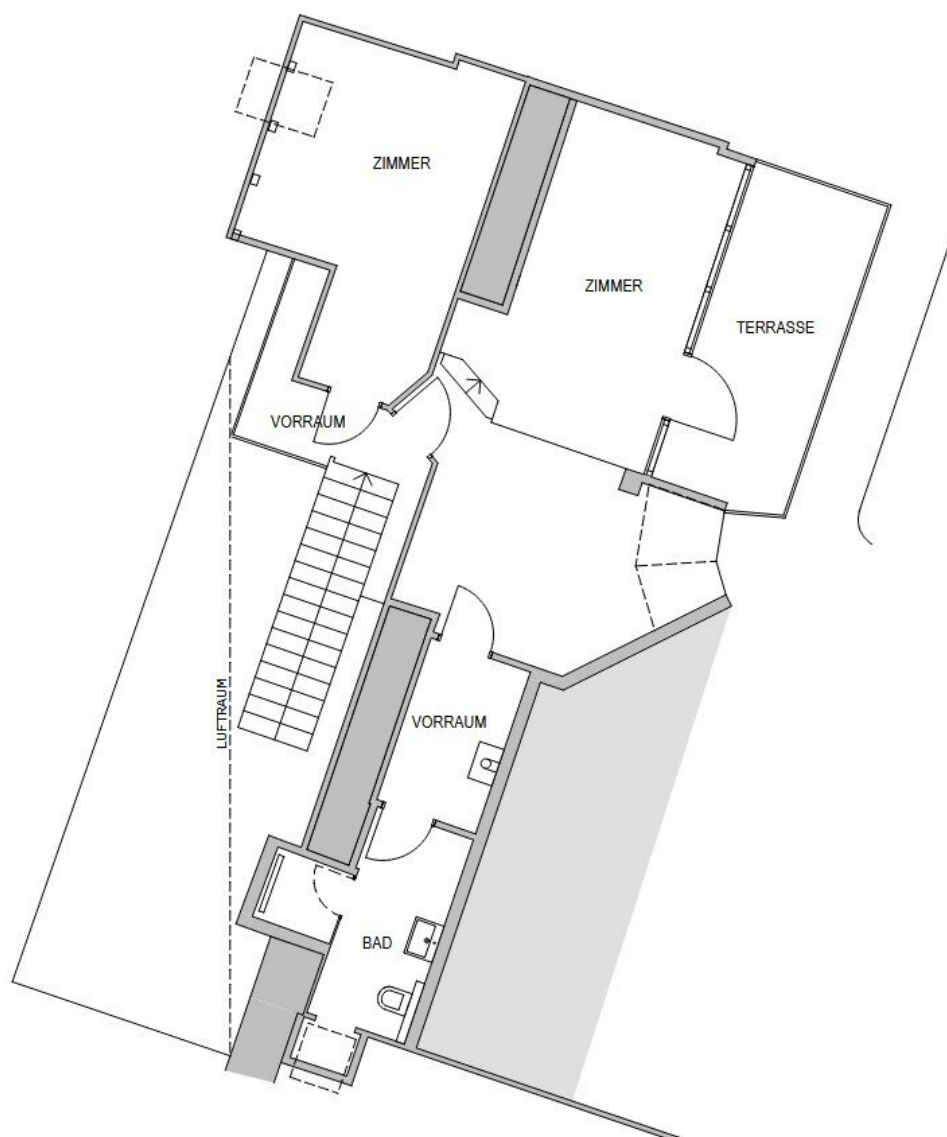












# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVE DACHWOHNUNG AUF DREI EBENEN MIT TERRASSE

Die Wohnung befindet sich in einem Alt-Wiener Haus aus dem 18. Jahrhundert. Der original Dachstuhl ist in die Architektur eingebunden.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet.

5. Obergeschoß mit Lift (Lift hält in den Zwischengeschoßen), befristete Vermietung (5 Jahre)

## INFRASTRUKTUR:

U1, U3 Stephansplatz.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft. Ronacher und Staatsoper in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

## RAUMAUFTEILUNG:

### 1.EBENE:

Entrée mit Einbauschränk und Stiegenaufgang

### 2.EBENE:

- Vorraum,
- großer Wohn-Essbereich,
- Küche (mit kleinem Abstellbereich),
- **zwei Schlafzimmer,**
- ein Badezimmer mit Wanne und WC (über eines der beiden Schlafzimmer begehbar),
- extra WC

### 3.EBENE:

- **ein Schlafzimmer,**
- ein weiteres Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse,
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und
- Badezimmer (Dusche und WC)

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden, - neue, vollausgestattete Küche mit MIELE Geräten, - Kühlgeräte, - Gasetagenheizung
- Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 349,--,- brutto** zur Verrechnung
- Wartung der Kühlgeräte muss durch Mieter durchgeführt werden. Kühlung darf nur zwischen 06:00 und 19:00 Uhr betrieben werden.

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!**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap