

# **HERRLICHE ALTBAUMIETE MIT BALKON IM COTTAGEVIERTEL**



 DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1978

**Objektnummer: 29470**

**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>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	166,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,78
<b>Gesamtmiete</b>	3.351,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.684,95 €
<b>Kaltmiete</b>	3.046,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	361,41 €
<b>USt.:</b>	304,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

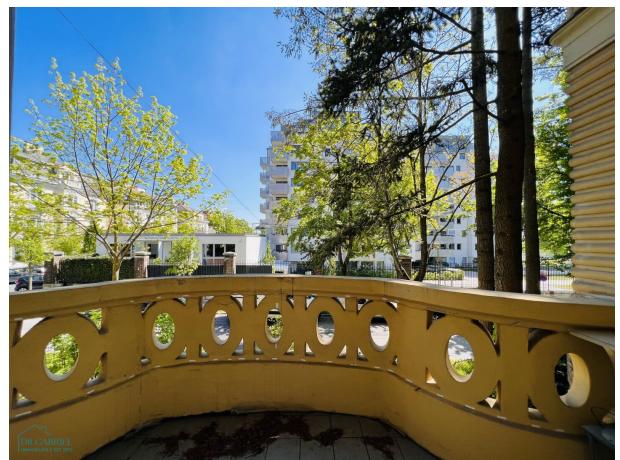
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



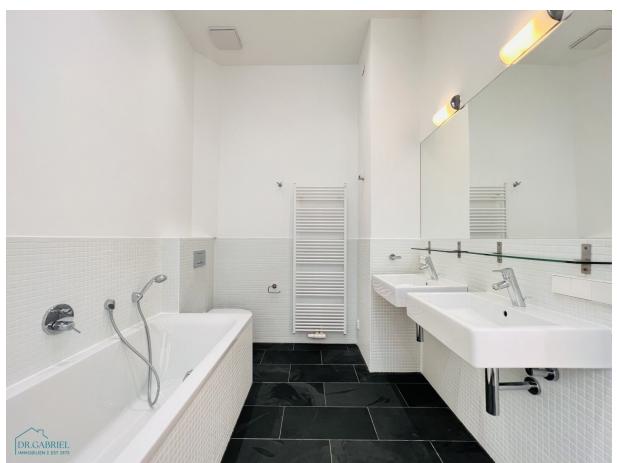




DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

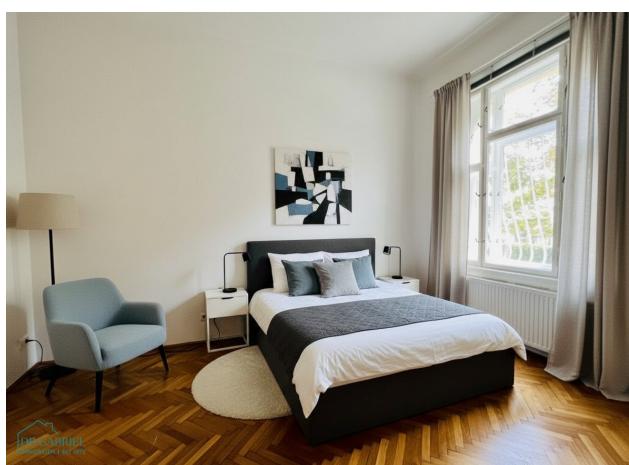


DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | 030 2773



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | 030 2773





DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | 030 4994



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | 030 4994



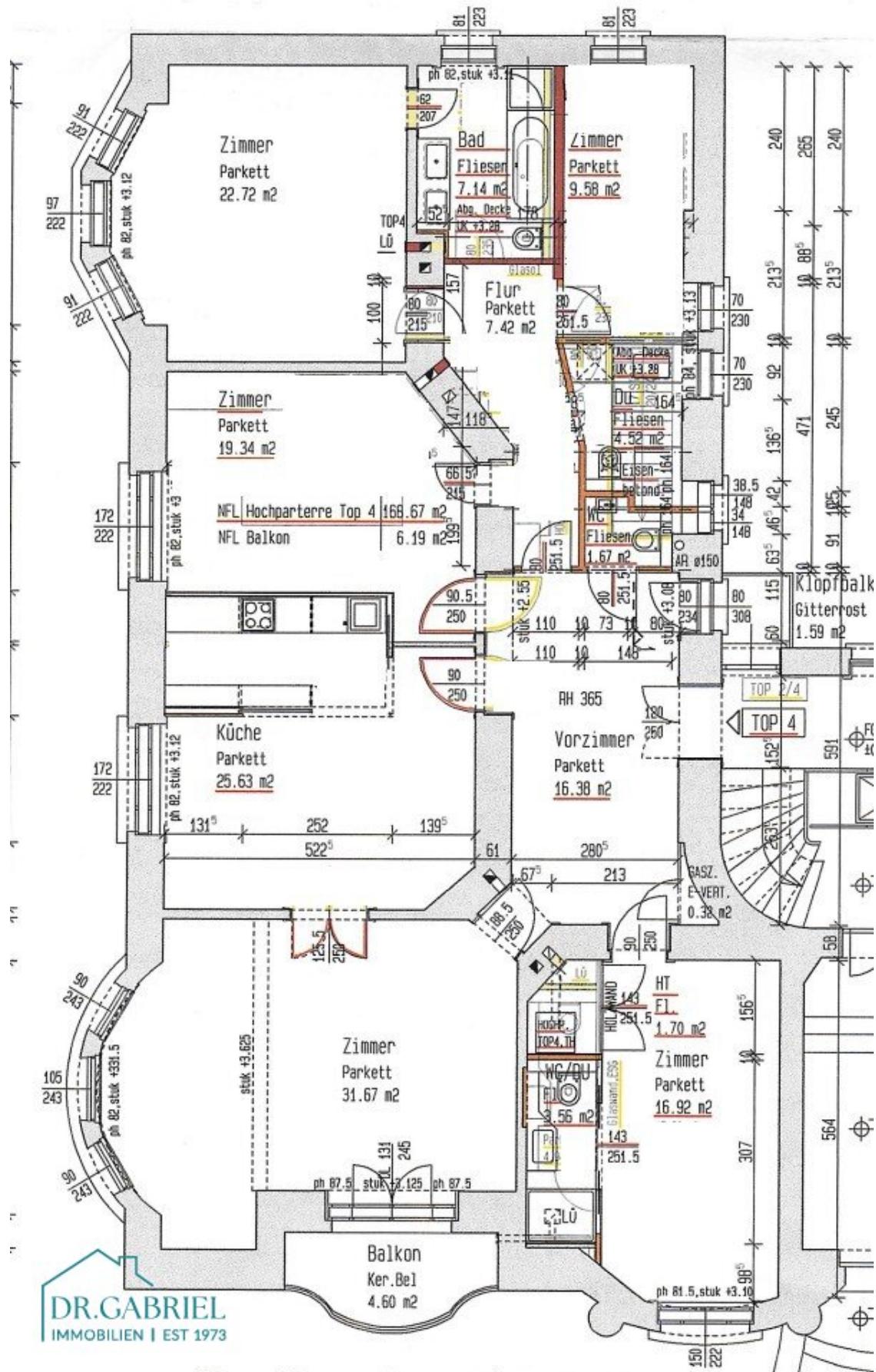


 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN & CO. KG



# **Objektbeschreibung**

Zur befristeten Vermietung gelangt eine vor einigen Jahren renovierte Altbauwohnung in einem sehr schönen Haus im Cottageviertel. Die Wohnung liegt gartenseitig und sehr ruhig. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: in wenigen Minuten zu Fuß erreicht man die Straßenbahnenlinie 38 & den Bus 35A und 10A sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die U-Bahnlinien U4 und U6 sowie Schnellbahnen sind 10 Minuten fußläufig entfernt (Station Spittelau). Der Türkenschanzpark befindet sich ebenfalls in Fußnähe, in rd. 20 Minuten ist man in der Innenstadt.

## **DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT VERMIETET**

### **RAUMAUFTeilung:**

Vorraum, großzügiger Wohnraum mit Erker und Ausgang auf den Balkon (bietet Platz für einen kleinen Tisch); Wohnküche mit Essbereich - abtrennbar durch eine Glaswand mit Schiebetür; Masterbedroom mit Bad (Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC) zwei weitere Schlafzimmer mit eigenen Duschbädern; ein Arbeitszimmer, Gäste WC. Waschmaschine und Trockner; ein extra WC

### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettböden
- Komplettküche
- weiße Schränke in allen Schlafzimmern
- Waschmaschine und Trockner
- Kellerabteil

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

---

## BEAUTIFUL PERIOD APARTMENT IN COTTAGE AREA | 3-4 BEDROOMS | 3 BATHROOMS

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap