

# **HERRLICHE PENTHOUSEWOHNUNG IN CHARMANTEM WINZERHAUS IM ZENTRUM VON GRINZING**



 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1979

**Objektnummer: 29472**

**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>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	205,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.585,88 €
<b>Kaltmiete</b>	4.090,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	505,03 €
<b>USt.:</b>	409,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

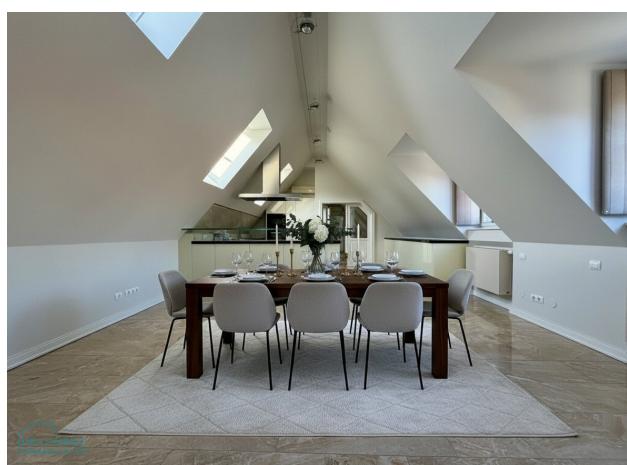
## Ihr Ansprechpartner

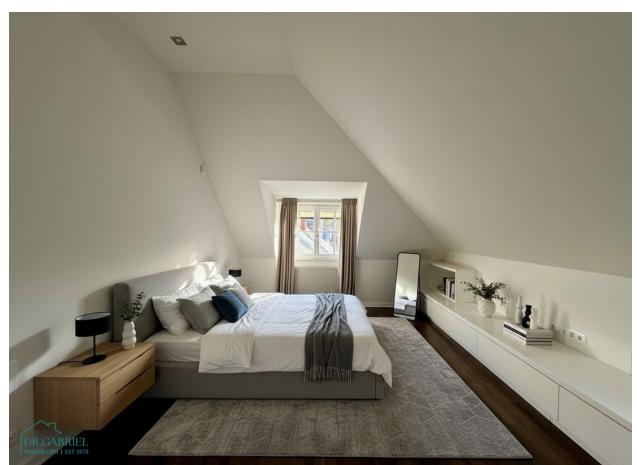


### Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien









DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



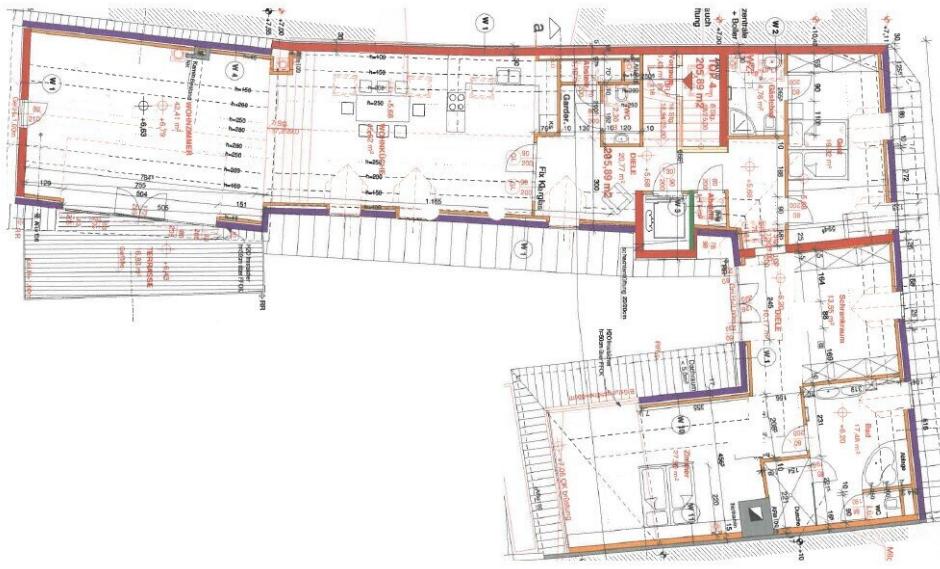




 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973







# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine wunderschöne und hochwertig ausgestattete Dachgeschoßwohnung in exklusiver Lage von Grinzing. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 2 Parkplätze zur Verfügung. Das Zentrum von Grinzing bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants. Die nahegelegenen Weinberge laden zum Spazieren und Erholen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Mit der Straßenbahnlinie 38 erreicht man in rund 20 Minuten das Stadtzentrum.

## RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit direktem Liftzugang in die Wohnung, großer Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf eine schöne Terrasse mit Blick auf die Grinzing Kirche, vollausgestattete Tischlerküche mit zahlreichen Einbauschränken, **Masterbedroom** mit en-suite Marmorbad, großer begehbarer Home Office /Garderobenbereich mit Blick in den schönen Innenhof, **ein weiteres Schlafzimmer** mit en-suite Duschbad, 2 Abstellräume, Gäste WC.

## AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Sicherheitstür
- Video-Gegensprechanlage
- zahlreiche Tischlereinbauschränke
- Innenjalousien

In der Tiefgarage stehen 2 Garagenplätze zur Verfügung (je 180 EUR/Monat), die verpflichtend mit anzumieten sind.

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

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER 2,5-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap