

## **DACHTERRASSENWOHNUNG MIT FERNBLICK - BEZUG AB JÄNNER 2026**



**Objektnummer: 26496**

**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>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Gesamtmiete</b>	2.374,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.158,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,57 €
<b>USt.:</b>	215,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

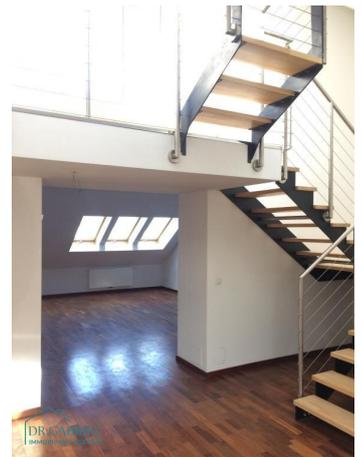


**Harald Scharinger**

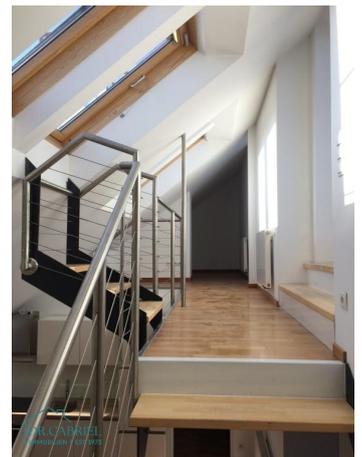
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.







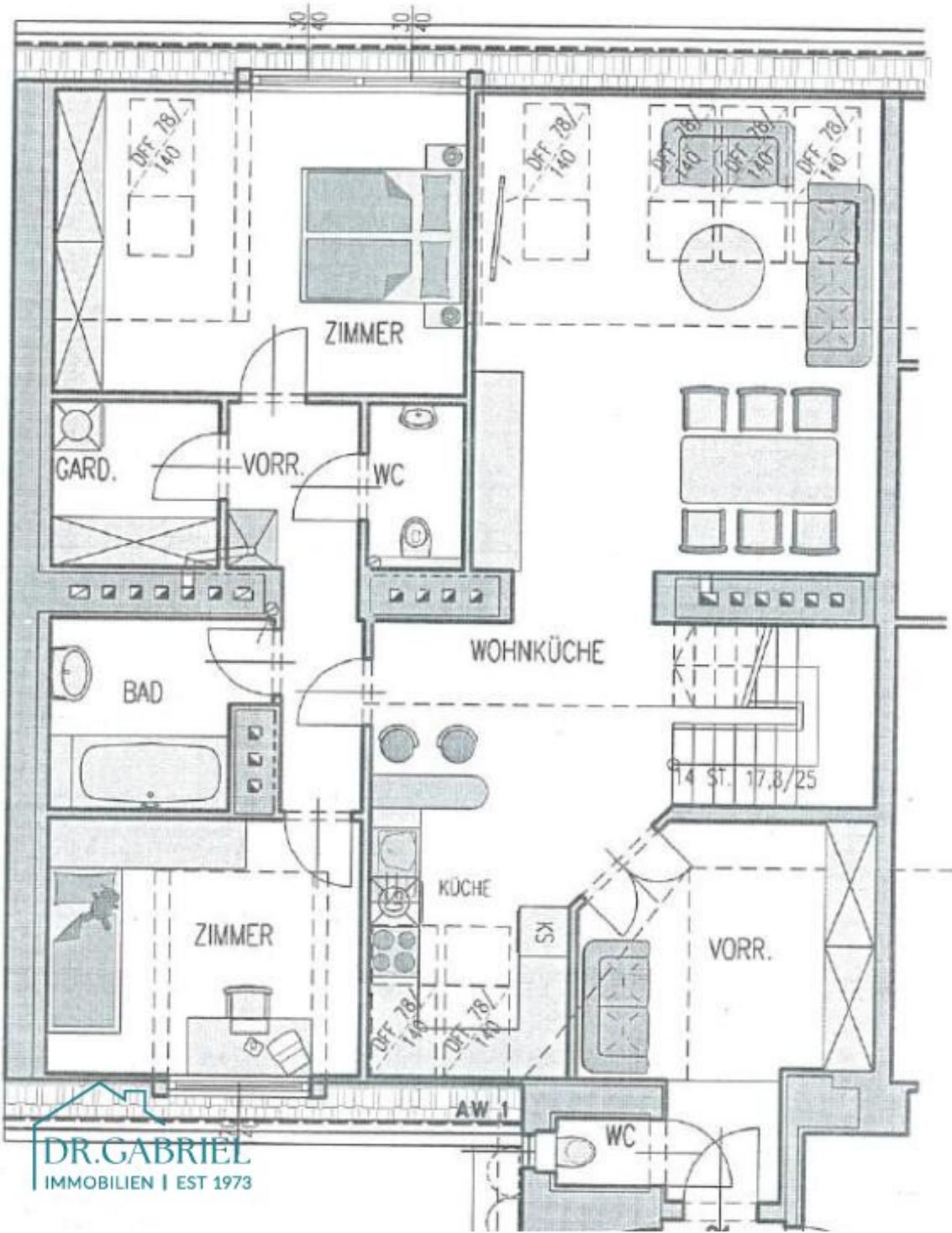






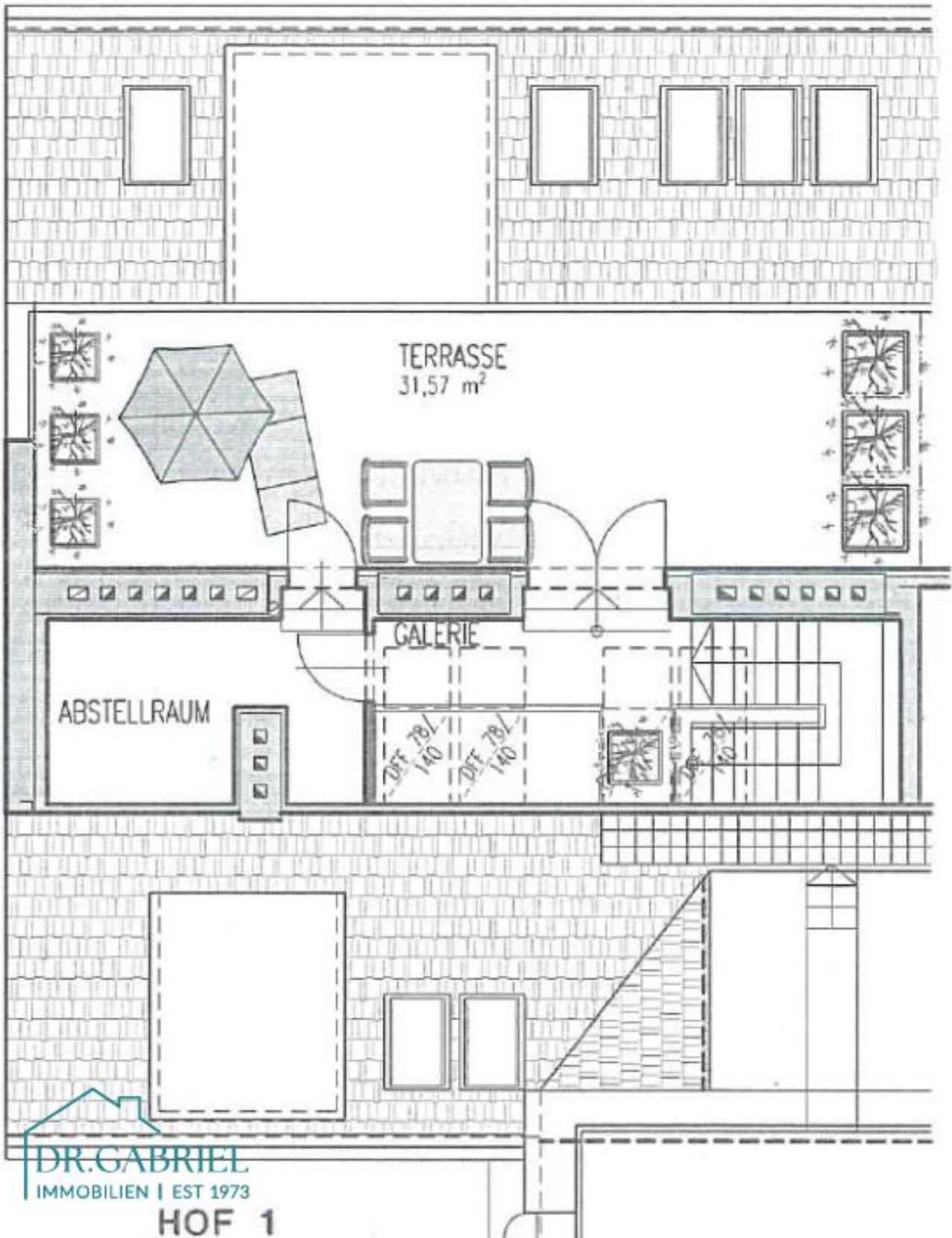
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN EST. 1973

# GARTENSEITE



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

# GARTENSEITE



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

HOF 1

# Objektbeschreibung

## DACHTERRASSENWOHNUNG NÄHE SPITTELBERG / MARIAHILFER STRASSE

### BEZIEHBAR AB JÄNNER 2026

5. Obergeschoß mit sehr kleinem Lift, befristete Vermietung (5 Jahre), ruhige Innenhoflage

### INFRASTRUKTUR:

Öffentliche Verkehrsanbindung U3, Bus 13A, Straßenbahn 49 sowie Einkaufsmöglichkeiten, Lokale in unmittelbarer Nähe

### RAUMAUFTeilUNG:

#### EBENE 1:

- \* großer Vorraum mit \* WC,
- \* geräumige Wohnküche (Küche übergehend in Wohn-/Essbereich),
- \* **zwei Schlafzimmer** mit Dachschrägen (11,78m<sup>2</sup> und 17,44m<sup>2</sup>),
- \* ein Badezimmer mit Wanne, \* WC extra,
- \* Garderobenraum mit Waschmaschinenanschluss,
- \* Innentreppe vom Küchenbereich zur

#### EBENE 2:

- \* schmale Galerie/Gang,
- \* große Terrasse (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit Fernblick!

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden,
- Küche,
- Gastherme (Heizung/Warmwasser),
- Verrohrungen für Klimaanlage vorhanden

**Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung € 360,00 inkl. USt.**

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

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap