

## **DACHGESCHOSSWOHNUNG mit Balkon**



**Objektnummer: 21544**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	3.724,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.054,83 €
<b>Kaltmiete</b>	3.386,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,53 €
<b>USt.:</b>	338,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A









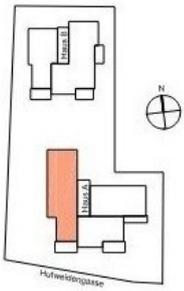












## Objektbeschreibung

DACHGESCHOSSWOHNUNG mit BALKON in modernem Neubau

Das Haus Wohnhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße zur Krottenbachstraße

öffentliche Anbindung: Buslinie 35A, 40Am S 45

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Esszimmer mit Balkon und offener Küche, 1 Schlafzimmer mit Einbauschränken und Abstellraum sowie En-Suite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken, 3 weitere Schlafzimmer, ein Duschbad mit Doppelwaschbecken und WC, Gäste-WC

AUSSTATTUNG:

- Komplettküche,
- Parkettboden
- Deckenspots
- Elektrische Außenjalousien
- Klimaanlage

Im Haus stehen eine Waschküche, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Mitbenützung zur Verfügung.

Ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann **(nach Verfügbarkeit)** angemietet werden.

Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet.

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 108,- brutto**

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

\*\*\*\*\*

### **APARTMENT with BALCONY in a modern new building**

The residential building is located on a quiet side street off Krottenbachstraße.

**Public transport connections:** bus lines 35A, 40A, S 45

#### **LAYOUT:**

Entrance hall, living-dining room with balcony and fully equipped open kitchen, 1 bedroom with built-in wardrobes and storage room as well as en-suite bathroom with bathtub and double washbasin, 3 further bedrooms, a shower-bathroom with double washbasin and WC, guest WC

#### **FEATURES:**

- Fully equipped kitchen
- Parquet flooring
- Ceiling spots
- Electric exterior blinds
- A/C

In the building, a laundry room, stroller room, and bicycle storage are available for shared use.

A parking space in the building's underground garage can be rented (**subject to availability**).

The apartment will be rented **unfurnished**.

Contract preparation fee payable to the property management: **€ 108 incl. VAT**

Note/Disclaimer: The furnished photos are digital and were created with AI.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap