

## WOHNEN BEI DEN WEINBERGEN - PENTHOUSEWOHNUNG



**Objektnummer: 29540**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 94,59 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 2.390,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.933,83 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.172,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 238,90 €                         |
| USt.:                         | 217,27 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

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











## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine schöne Dachgeschosswohnung mit Wien-Fernblick in einem neu errichteten modernen Wohngebäude in Sievering. Das Gebäude wird 2022 fertiggestellt und umfasst 5 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die Weinberge liegen nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Buslinie 39A ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt zahlreiche Kindergärten und Schulen in der Nähe, die amerikanische Schule und die Amadeus International School sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, großes Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf eine westseitige Terrasse, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit großer Regendusche und Doppelwaschbecken, ein weiteres Schlafzimmer mit en-suite Duschbad, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerabteil.

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Komplettküche mit Dektonsteinplatte
- hochwertige Innenausstattung (deckenhohe Innentüren, elegante große Steinfliesen, große Fensterflächen)
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- Video-Gegensprechanlage
- Klima

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenplätze zu **je 120 EUR/ Monat** angemietet werden.

ROOF TOP APARTMENT - 2 BEDROOMS | 2 BATHROOMS | IN HOUSE PARKING | CLOSE TO AIS

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap