

## **DOPPELHAUSHÄLFTE - NÄHE AMERIKANISCHER SCHULE - 6 SCHLAFZIMMER!!!**



**Objektnummer: 331**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	374,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Gesamtmiete</b>	6.695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.450,36 €
<b>Kaltmiete</b>	6.086,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	636,00 €
<b>USt.:</b>	608,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

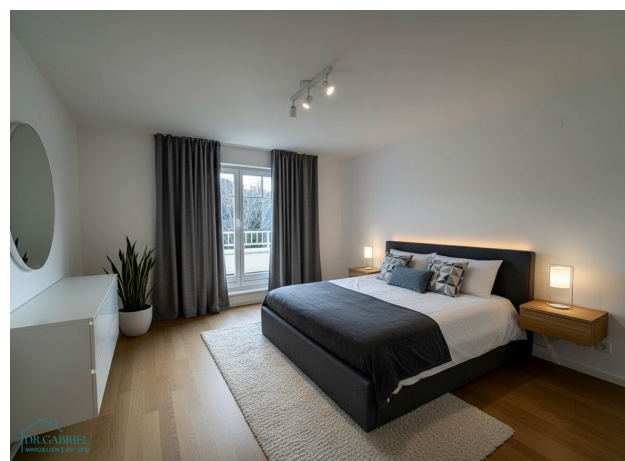


### Office Team

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























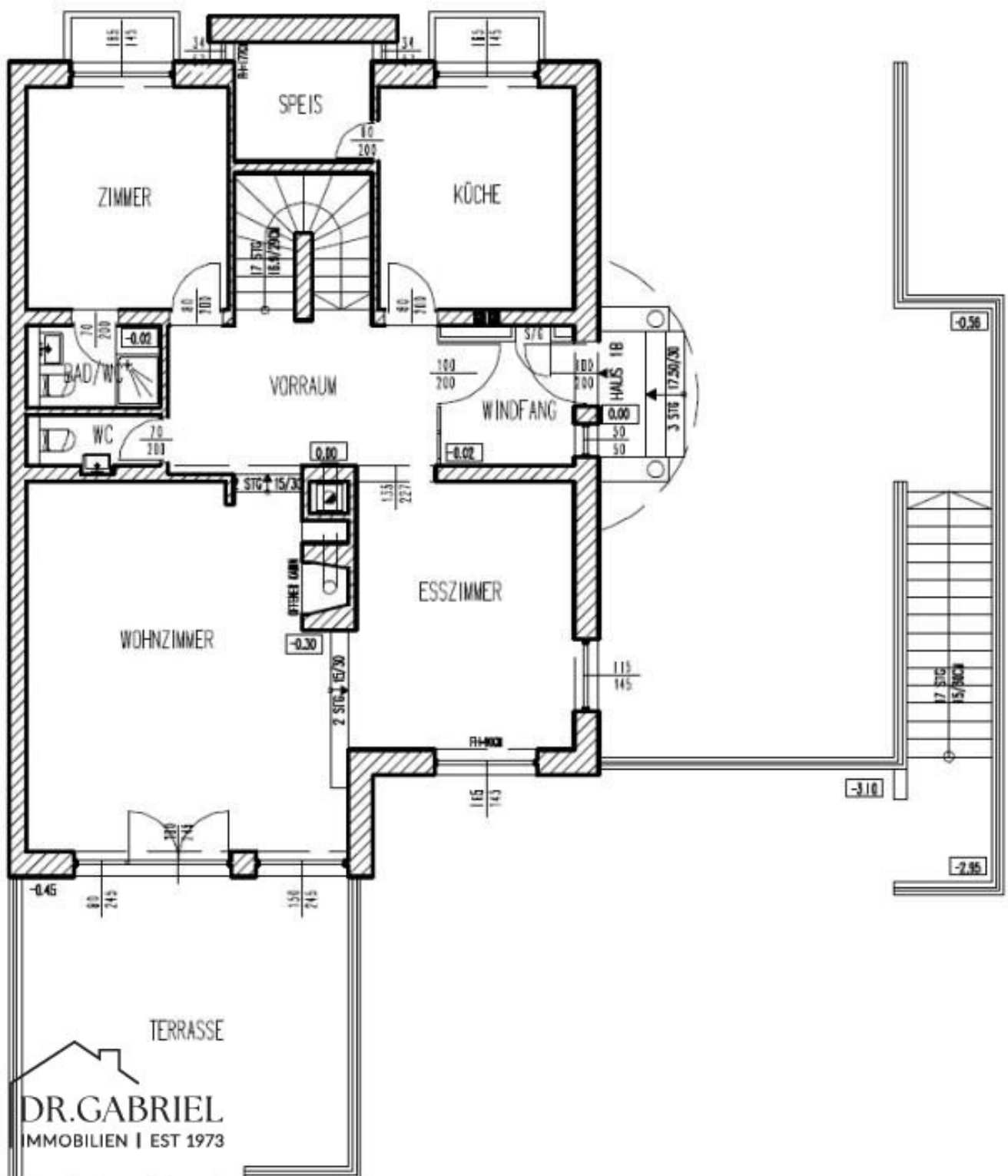






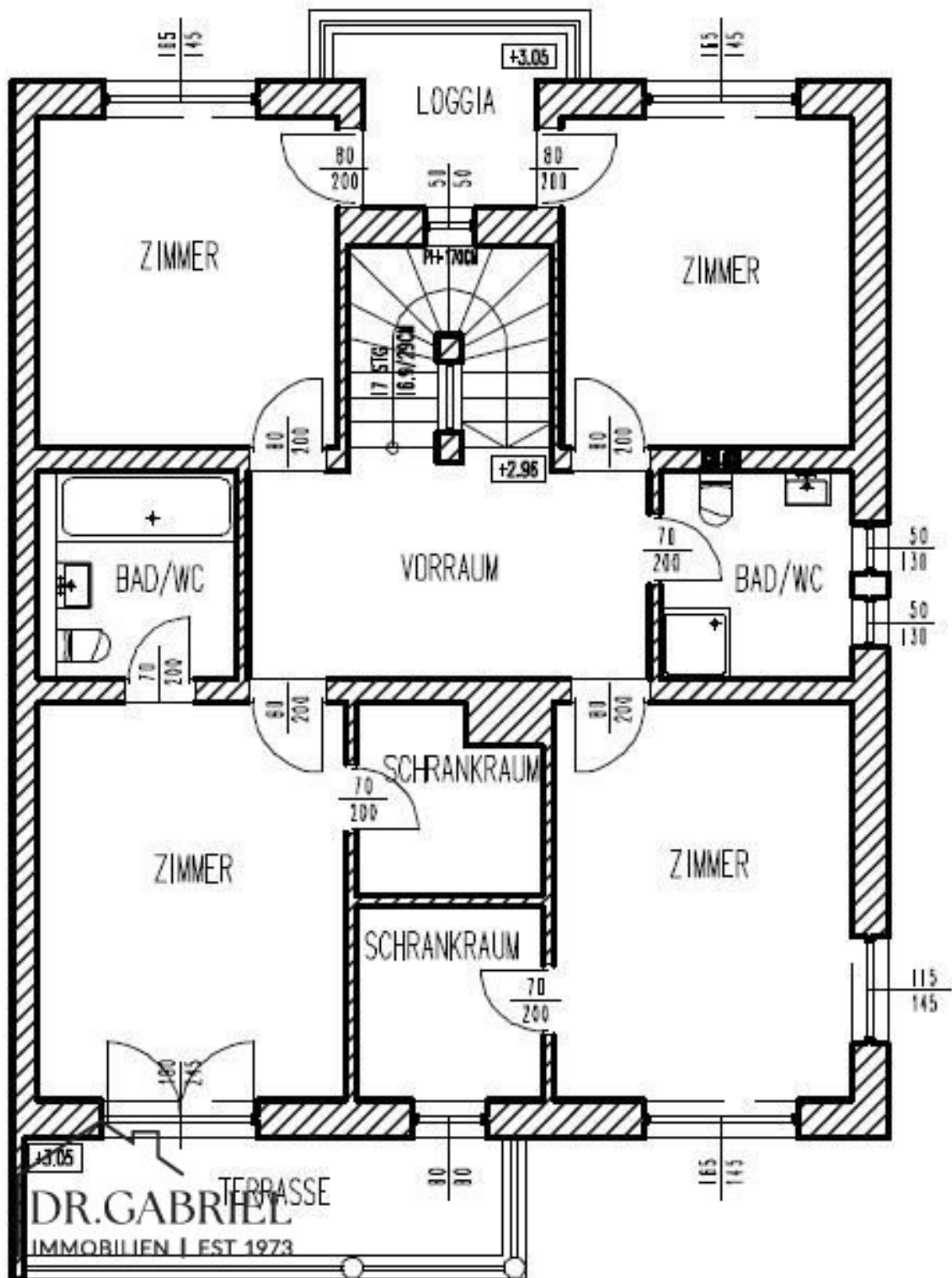


# ERDGESCHOSS

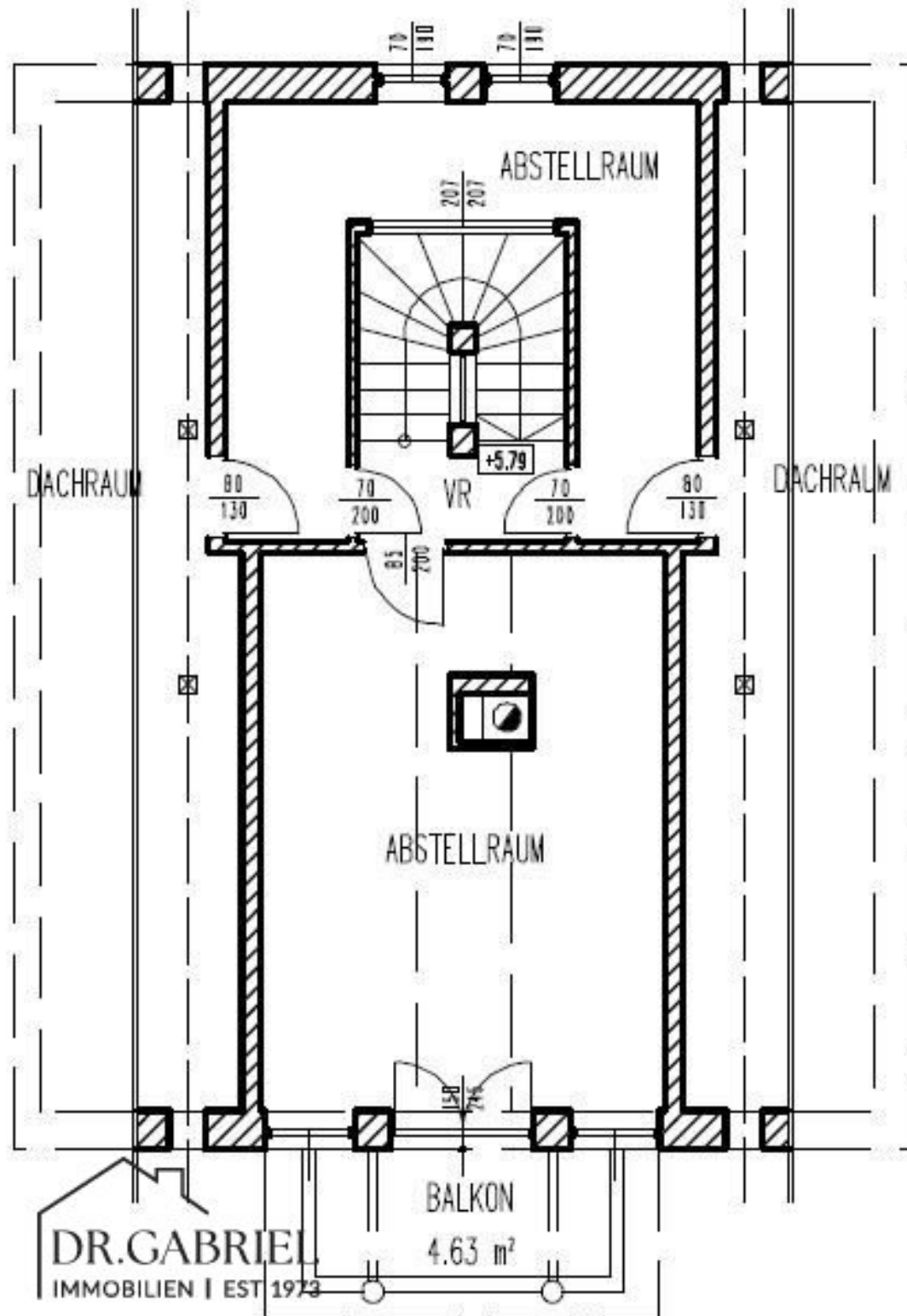




# OBERGESCHOSS

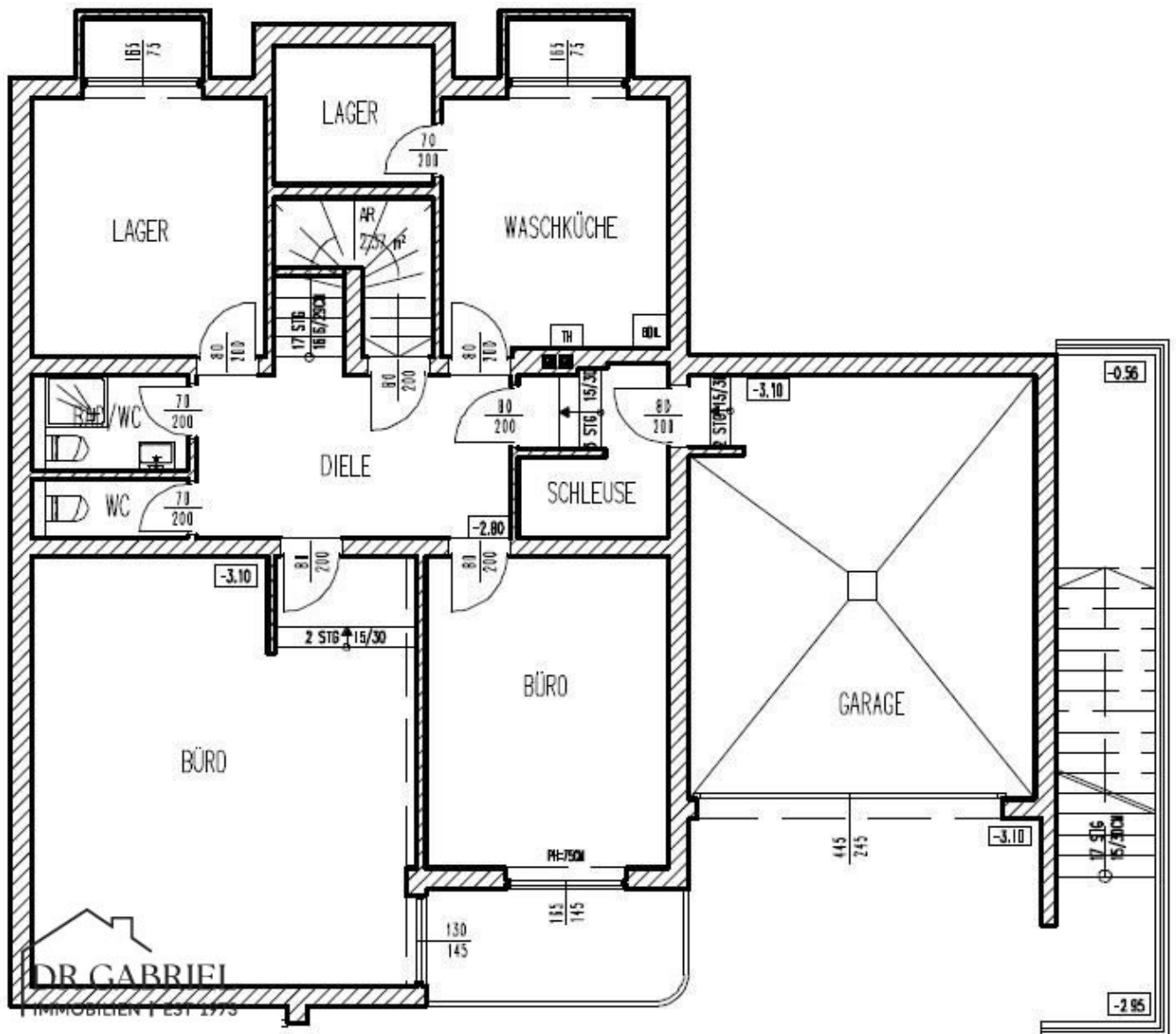


# DACHGESCHOSS





# KELLERGECHOSS



# Objektbeschreibung

MODERNE GERÄUMIGE DOPPELHAUSHÄLFTE

**Befristete Vermietung (5Jahre)**

## **RAUMAUFTEILUNG:**

ERDGESCHOSS: Windfang, Vorraum, Wohn-Esszimmer (durch Kaminwand getrennt) mit Ausgang auf eine große südseitige Terrasse und Garten; Küche, Abstellraum, **ein Schlafzimmer**, Bad, Gäste-WC

1.STOCK: Vorraum, **vier** Schlafzimmer, zwei begehbare Garderoben, zwei Bäder, zwei WC, eine Loggia, eine Terrasse

MANSARDE: Vorraum, **ein großes Zimmer** mit Balkon, ein Abstellraum

UNTERGESCHOSS: Vorraum, Waschküche, diverse Abstellräume, ein großer Hobbyraum, ein Zimmer, Duschbad, WC, Doppelgarage

## **AUSSTATTUNG:**

- Parkettböden
- Komplettküche
- offener Kamin
- Kühlung

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

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

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

---

SPACIOUS SEMIDETACHED FAMILY HOME WITH GARDEN - FIVE-SIX BEDROOMS - AIR CONDITION - CLOSE TO AIS

GROUND FLOOR: entrance, living room, dining room (seperated by an open fireplace) with exit to the terrace and into the garden, kitchen, storage, one bedroom, one bathroom, WC

FIRST FLOOR: four bedrooms, two bathrooms, two walk-in-closets, two WC

SECOND FLOOR: one big room, storage

LOWER FLOOR: storage rooms, two rooms, one bathroom, WC

Garage for two cars - to be paid extra.

Wooden floors, fitted kitchen, open fireplace, air condition

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 <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap