

## 2 ZIMMER BALKONMIETE - NÄHE GERSTHOFERSTRASSE



**Objektnummer: 28471**

**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>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.135,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	871,32 €
<b>Kaltmiete</b>	1.031,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,50 €
<b>USt.:</b>	103,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

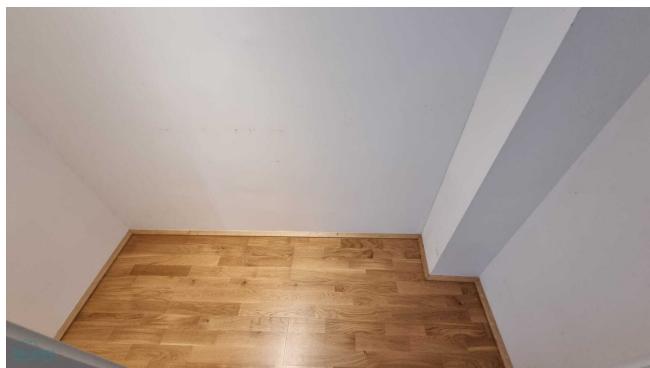


**Noemi Kristof**

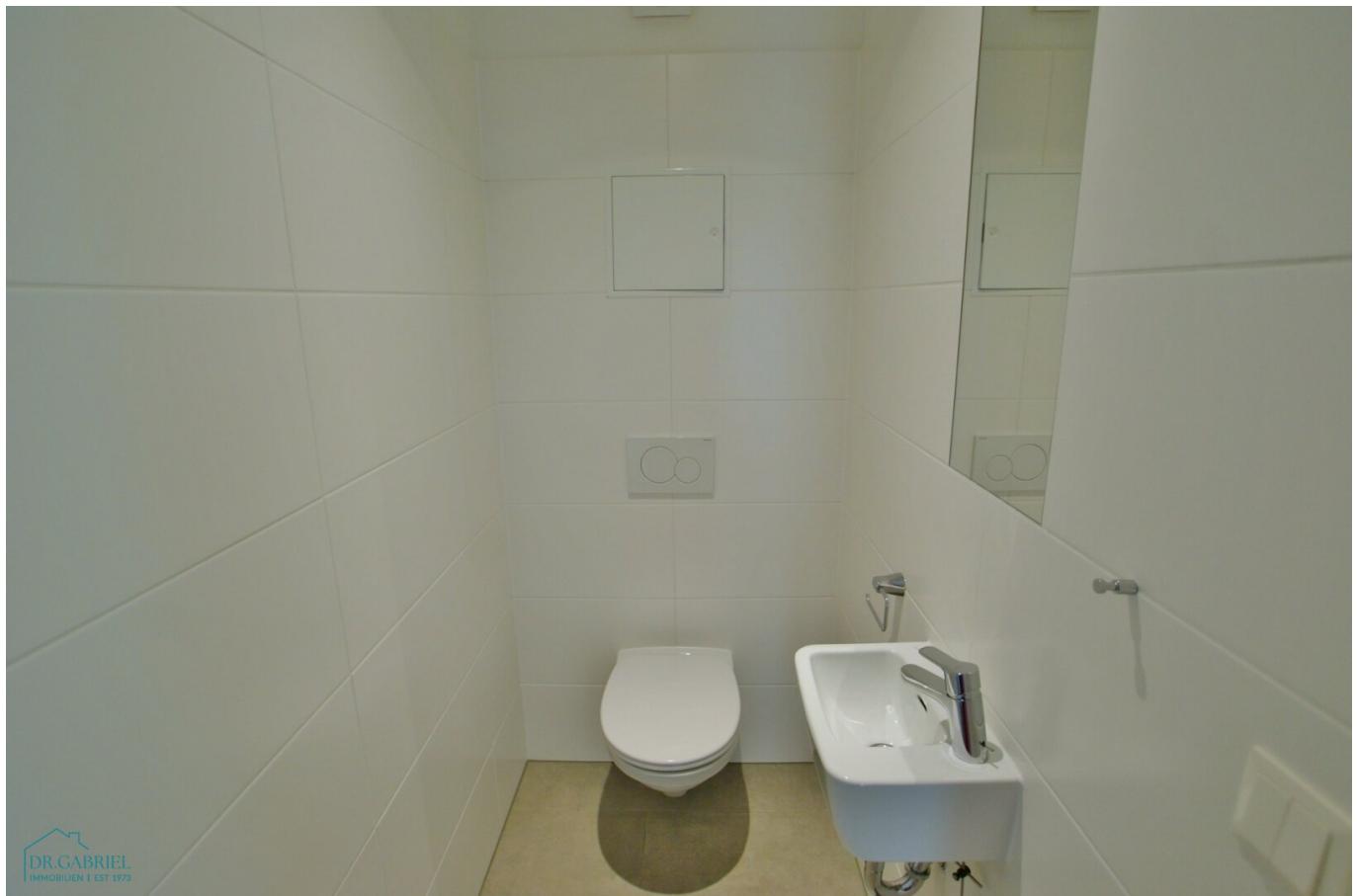
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.











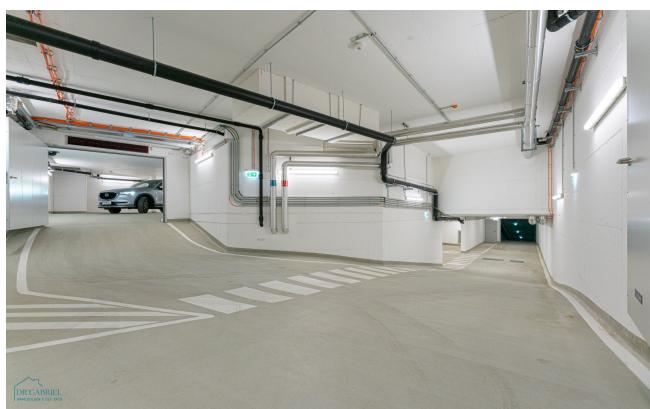
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973

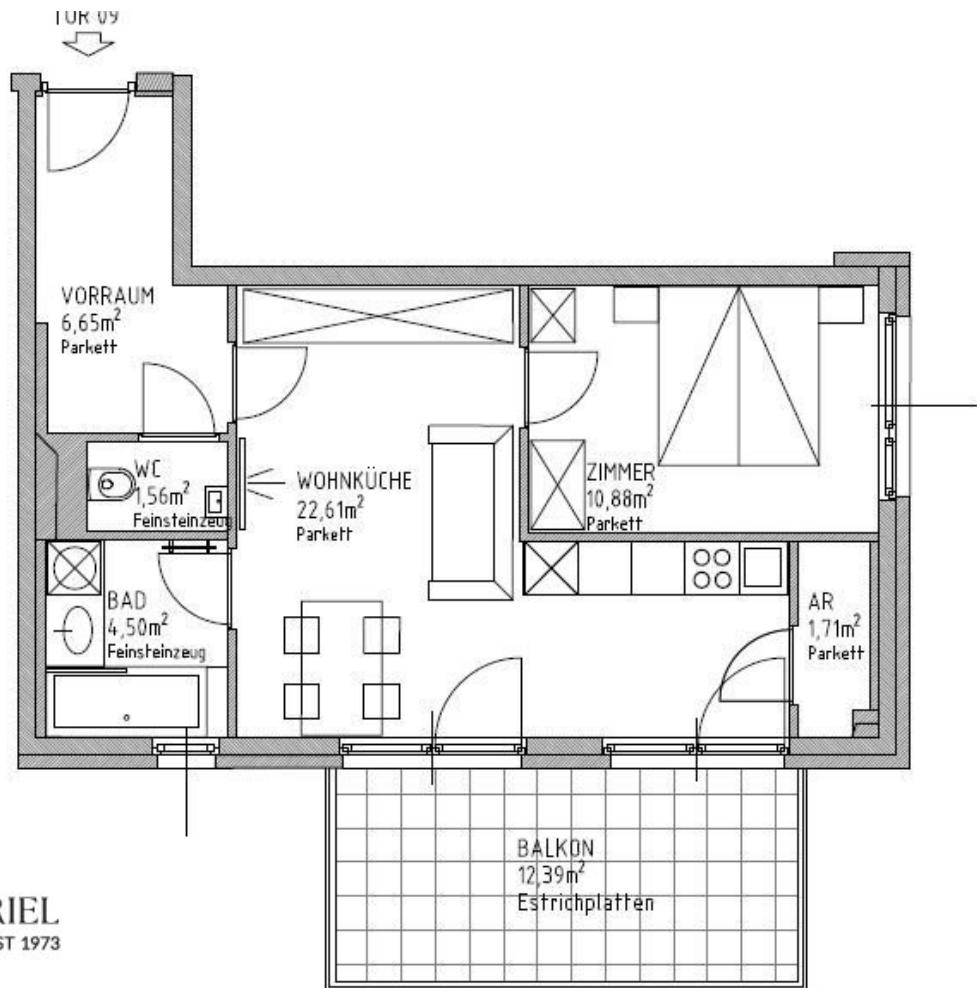


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN










**DR.GABRIEL**  
 IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

**BEZIEHBAR AB JÄNNER 2026**

## Raumaufteilung:

Eingangsbereich, ein Wohn- und Esszimmer mit voll ausgestatteter offener Küche und Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein Abstellraum und eine separate Toilette.

Die **hochwertige Ausstattung** der Wohnung überzeugt vor allem durch:

- hochwertigen Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalouse
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung

Die Anlage verfügt über Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche.

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 155,00**

**Garagenstellplätze** können separat (**nach Verfügbarkeit**) separat angemietet werden: **€ 120,00/Monat**

**Kaution: € 300,00 -**

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 120,00**

**Hinweis:** Betriebskosten können sich im kommenden Jahr (2026) ändern!

Die **ausgezeichnete Umgebung** der Wohnungsanlage bietet in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Pötzleinsdorfer Schlosspark
- BOKU Wien
- internationale Schulen und Kindergärten
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn: 41, Bus: 40A)

**Hinweis/ Disclaimer:** Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet. Die Fotos sind teilweise von einer anderen Wohnung mit gleichem Grundriss und gleicher Ausstattung.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

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

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

\*\*\*\*\*

This single apartment offers the following layout:

entrance area, a living-dining room with a fully equipped open kitchen with access to the balcony, a bedroom, a bathroom with tub and washing machine connection, a storage room

and a separate toilet.

Contact us for a viewing and convince yourself of everything this apartment can offer you.

The **high-quality equipment** convinces especially by

- by hardwood parquet floors in the living and sleeping areas tiles in the sanitary areas
- tiles in the sanitary areas
- Miele appliances in the kitchen
- electric outside blinds
- video intercom
- floor heating

Contract preparation fee to the property management company: **€ 155,00**

**Note:** Operating costs may change in the coming year (2026)!

Each apartment has a cellar compartment in the basement, a bicycle- and stroller storage room and a laundry room for shared use are available in the condominium.

Garage parking spaces can be rented separately depending on availability: **€ 120,00/month**

**Deposit:** **€ 300,00**

**Contract preparation fee** to the property management company: **€ 120,00**

The excellent infrastructure of the residential complex offers in the immediate vicinity:

- numerous grocery stores
- the Pötzleinsdorfer Schlosspark
- the BOKU Vienna
- international schools and kindergarten
- excellent access to public transport (tram 41, bus 40A)

**Disclaimer:** The furniture shown is digital and AI-generated. The apartment is rented **unfurnished**. The photos are partly from another apartment with the same layout and fittings.

**PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, YOU MUST PROVIDE PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 2.5 TIMES THE TOTAL RENT!**

This property is offered without obligation and subject to change. The information provided above is based on details and documents supplied by the owner and is given without guarantee.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap