

## DACHTERRASSENWOHNUNG



**Objektnummer: 17856**

**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>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	222,51 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Gesamtmiete</b>	4.695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.832,06 €
<b>Kaltmiete</b>	4.268,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	436,12 €
<b>USt.:</b>	426,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

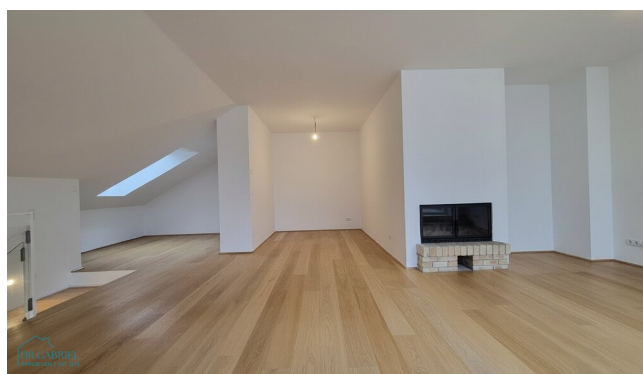
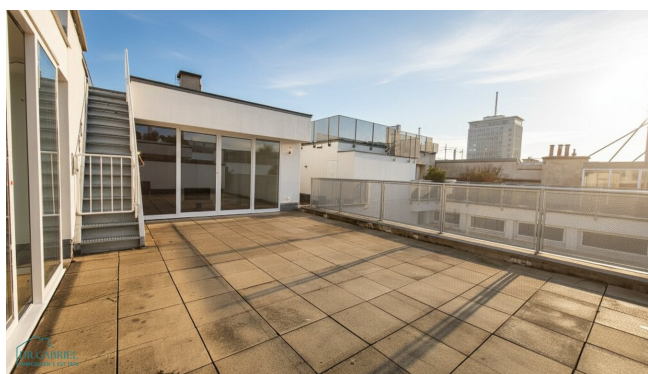
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

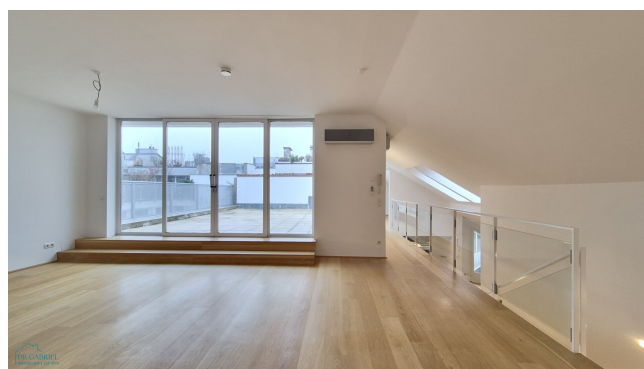


### Office Team

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

















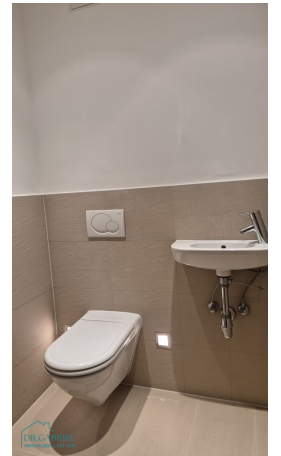




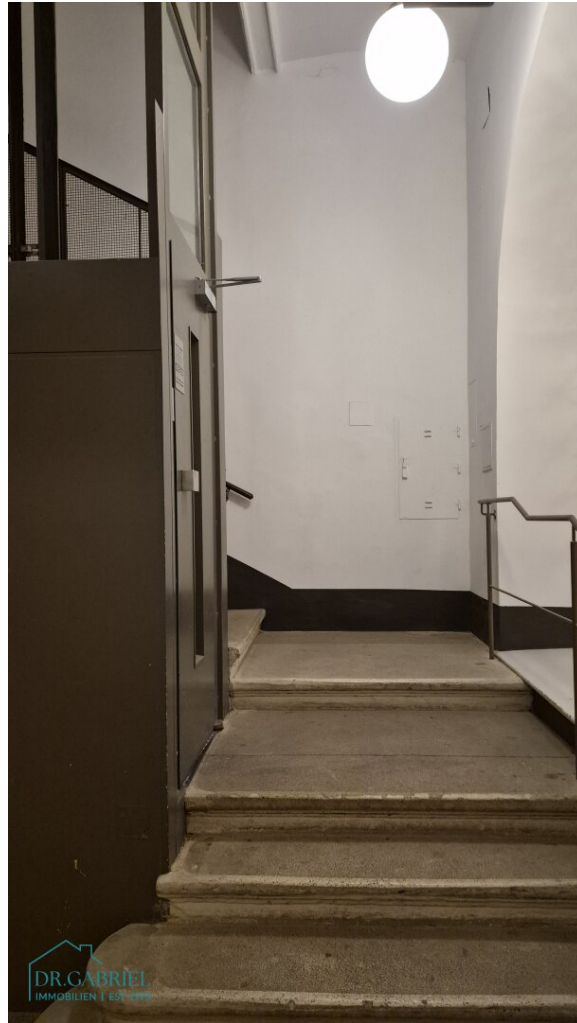










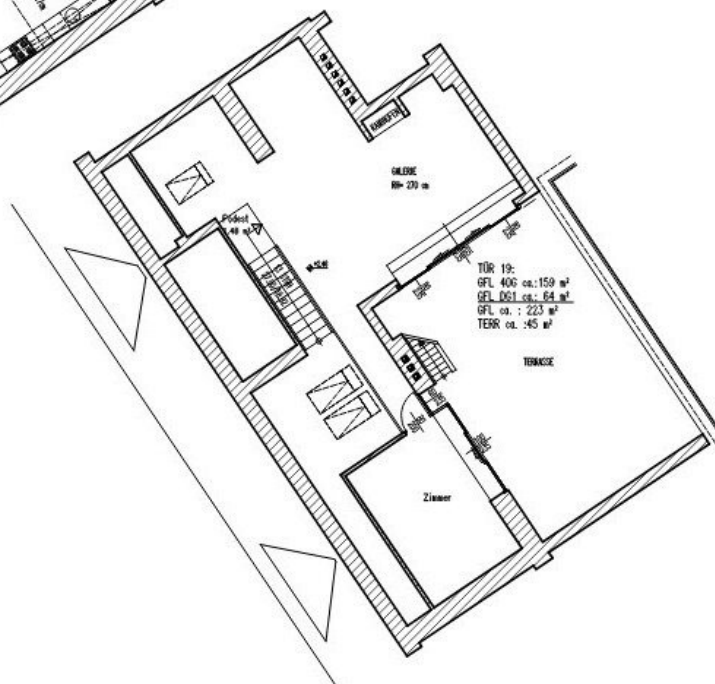




4. STOCK:



1. DACHGESCHOSS:



# Objektbeschreibung

TERRASSENMIETE IM RUHIGEN BÖRSEVIERTEL

4. Liftstock mit Mezzanine (5. Stock) - BEFRISTETE VERMIETUNG 5 JAHRE

## **RAUMAUFTeilUNG:**

1. Ebene: Vorraum, Esszimmer, voll ausgestattete separate Küche mit Abstellraum, Elternschlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet, zwei kleine Schlafzimmer, Duschbad mit Toilette, Abstellraum, Gästetoilette, Technikraum

2. Ebene: Wohnraum mit offenem Kamin, ein Arbeitszimmer, Galerie, Terrasse (45 m2)

## **AUSSTATTUNG:**

- Kühlung
- Parkettboden
- Voll ausgestattete Küche
- Bad
- offener Kamin

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!**

\*\*\*\*\*

## MODERN APARTMENT WITH TERRACCE (45 m2)

1st level: entrance area, dining room, fully equipped separate kitchen with pantry, master bedroom, bathroom with tub, double sink, WC, bidet, two small bedrooms, one shower-bathroom with toilet, storage room, utility room, guest toilet

2nd level: living room with open fireplace, study, gallery, terrace with storage room

**Note / Disclaimer:** The furniture is digital and has been created using AI.

### PLEASE NOTE:

To rent this apartment, proof of a **monthly net household income of at least three times the total monthly rent** is required.

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige



Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap