

## **DACHTERRASSENWOHNUNG mit TOLLEM BLICK**



**Objektnummer: 17556**

**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>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Gesamtmiete</b>	3.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.875,45 €
<b>Kaltmiete</b>	3.177,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	301,82 €
<b>USt.:</b>	317,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN



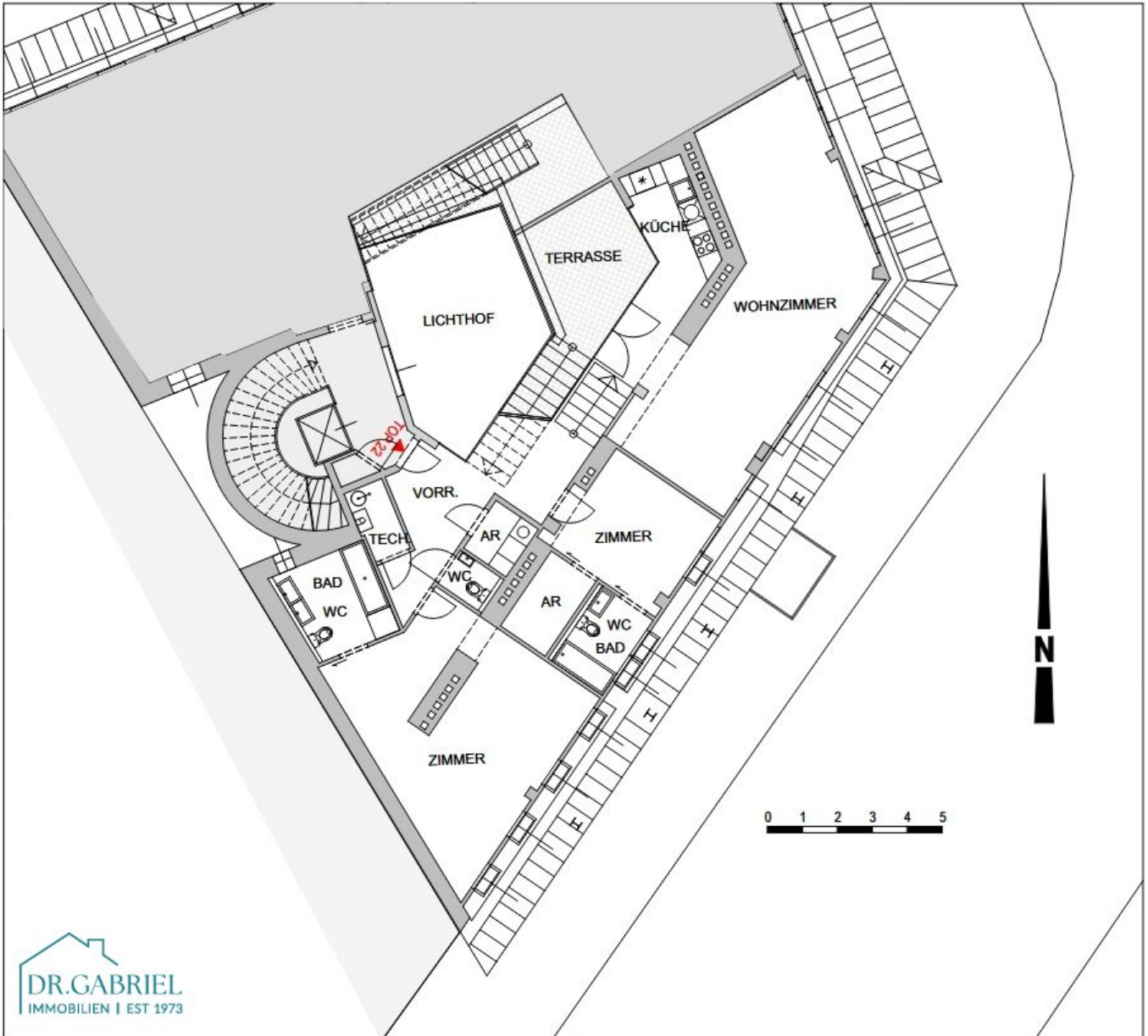


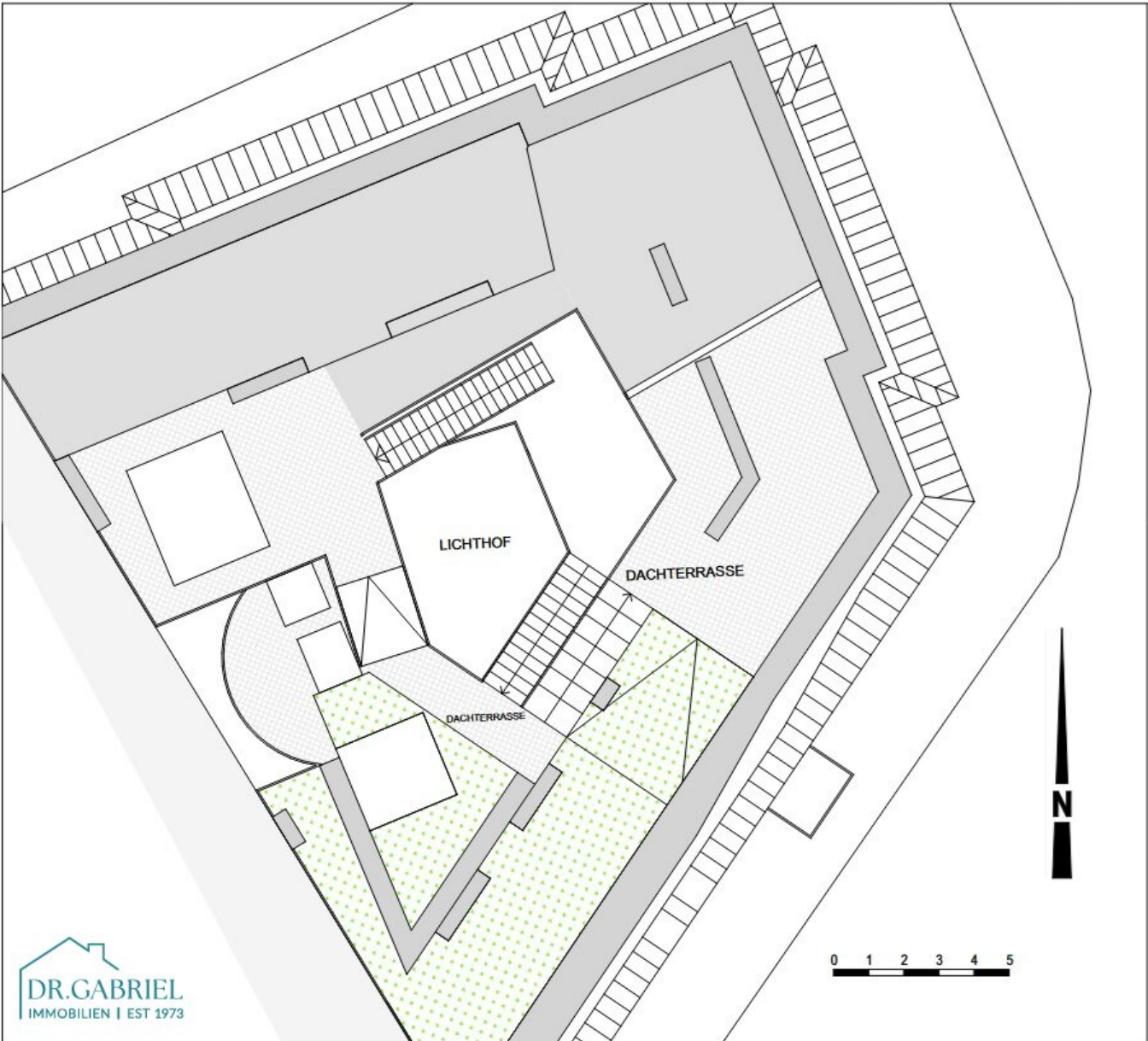












## Objektbeschreibung

### **DACHTERRASSENWOHNUNG MIT TOLLEM BLICK - NÄHE MARIAHILFER STRASSE / THEOBALDGASSE**

6. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung (5 Jahre), repräsentativer Altbau

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- \* zentrales Vorzimmer,
- \* großes Wohn-Esszimmer,
- \* Küche mit Ausgang zu einer innenliegenden Terrasse,
- \* zwei Schlafzimmer,
- \* zwei Badezimmer (ein Bad mit Wanne, Dusche und WC; ein Bad mit Wanne und WC),
- \* ein Gäste-WC,
- \* zwei Abstellräume,
- \* außenliegender Ausgang zur herrlichen Dachterrasse mit Fernblick

#### **AUSSTATTUNG:**

- \* komplett ausgestattete Küche,
- \* Parkettboden,
- \* Gasetagenheizung/Fußbodenheizung,
- \* Kühlung

Für die Erstellung des Mietvertrages gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 349,00 brutto** zur Verrechnung.

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

### **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE (€ 10.500,00) ERFORDERLICH!**

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

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap