

## **HOFSEITIGE ALTBAUMIETE MIT BALKON**



 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

**Objektnummer: 18798**

**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>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Gesamtmiete</b>	2.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.269,14 €
<b>Kaltmiete</b>	2.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,77 €
<b>USt.:</b>	254,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

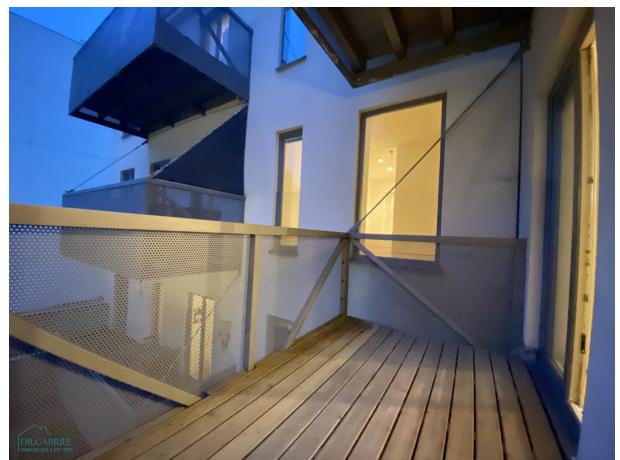
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1873



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1873





DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



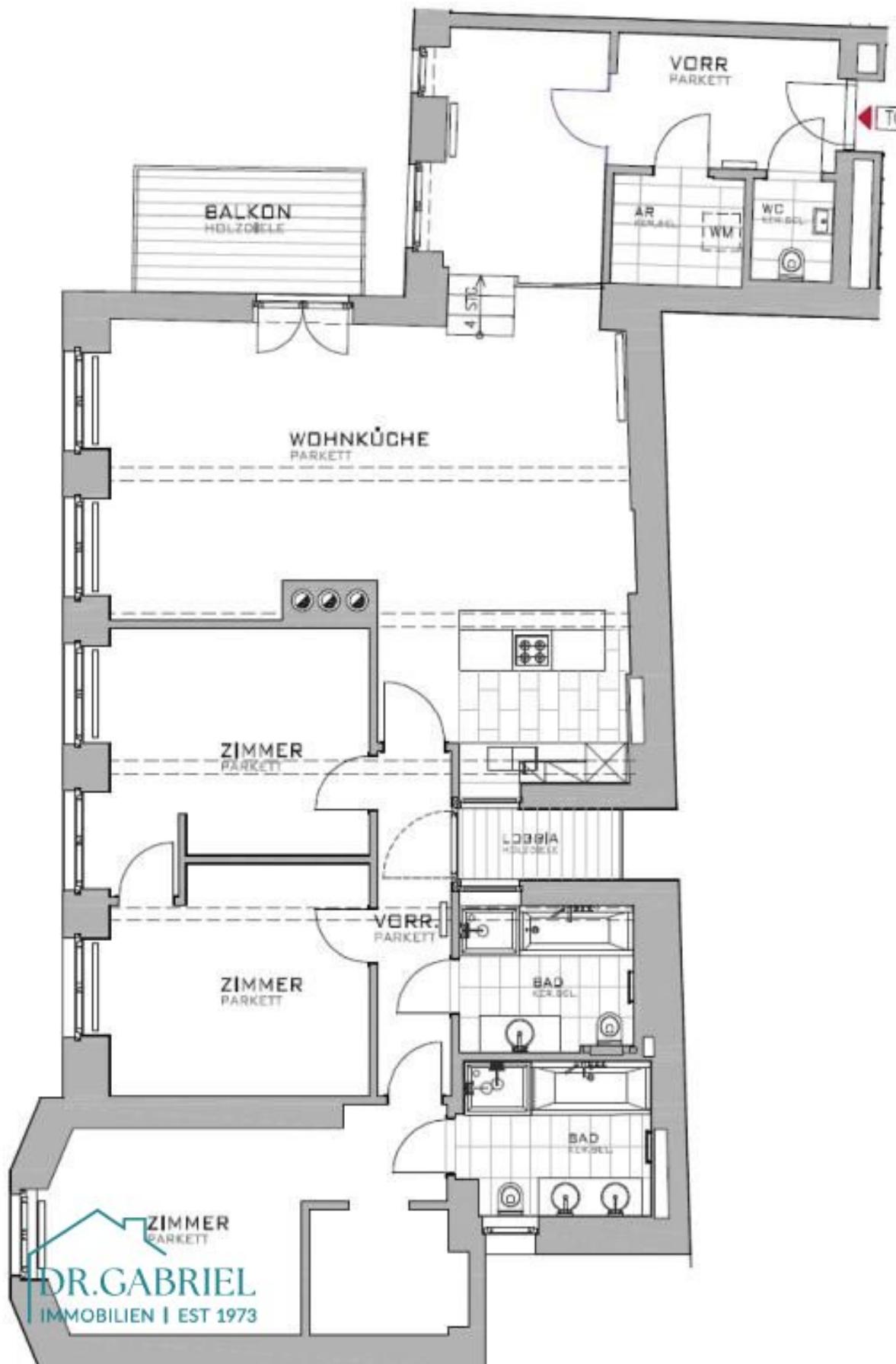
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973











# Objektbeschreibung

**ALTBAUMIETE - NÄHE NEUBAUGASSE / MARIAHILFER STRASSE - BEZUG AB MITTE MÄRZ 2026**

3. Obergeschoß mit Lift, unbefristete Vermietung, ruhige Innenhoflage, hohe Räume

## INFRASTRUKTUR:

U3 Neubaugasse, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten auf der nahe gelegenen Mariahilfer Straße

## RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf den Balkon, **drei kleine Schlafzimmer**, zwei Bäder mit WC, Gäste-WC, Abstellraum, Loggia

## AUSSTATTUNG:

Parkettböden, Komplettküche, Fernwärme, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum, Fahrradraum, Kellerabteil

**zuzügl. Akonto Heizung und Warmwasser (Fernwärme): derzeit € 236,57 brutto / Monat**

## BITTE ZU BEACHTEN:

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

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 <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap