

## DOPPELHAUSHÄLFTE



**Objektnummer: 3536**

**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>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.420,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.100,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

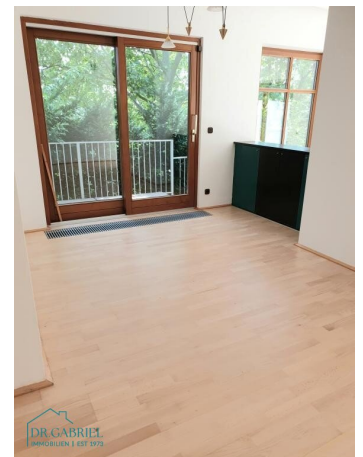
## Ihr Ansprechpartner

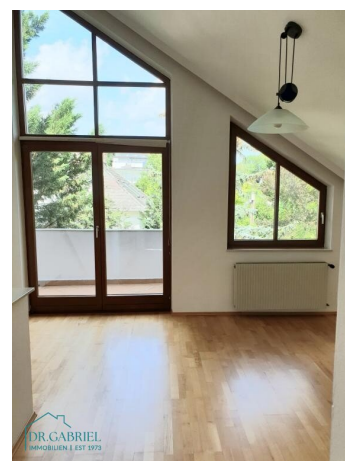


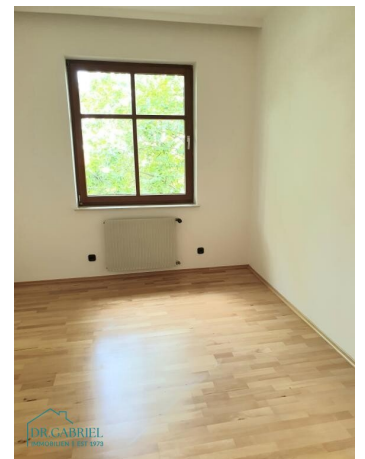
### Office Team

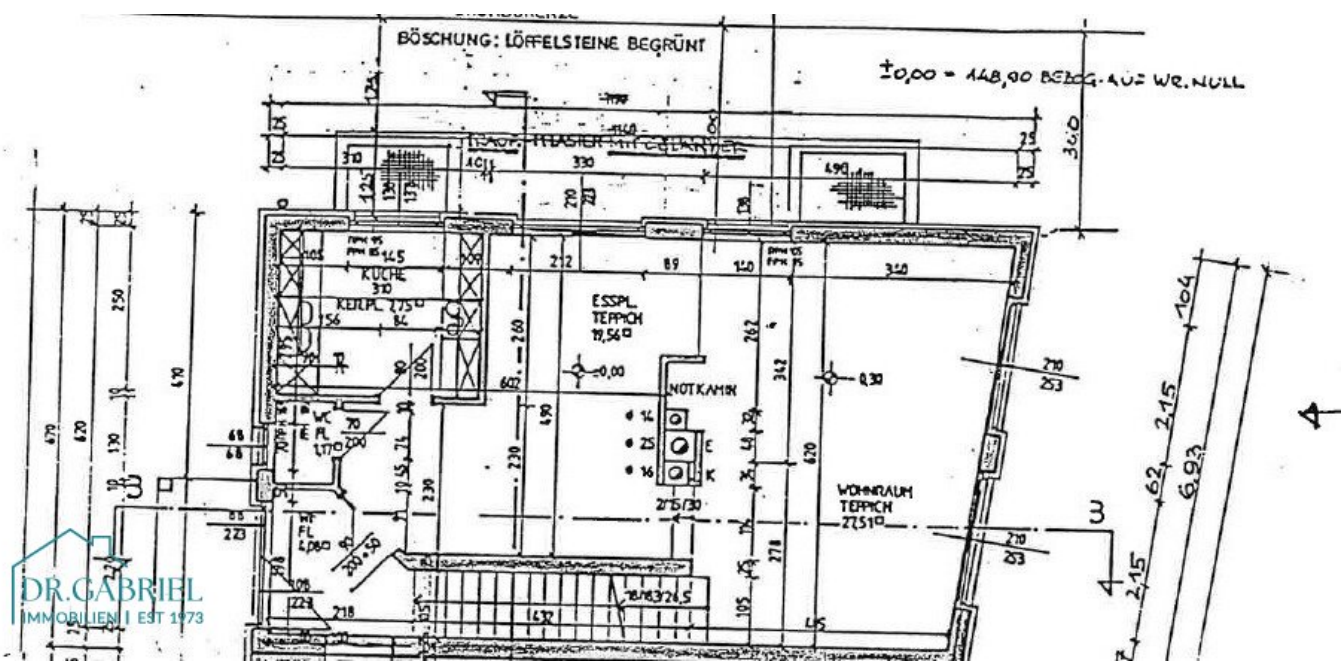
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A  
1010 Wien

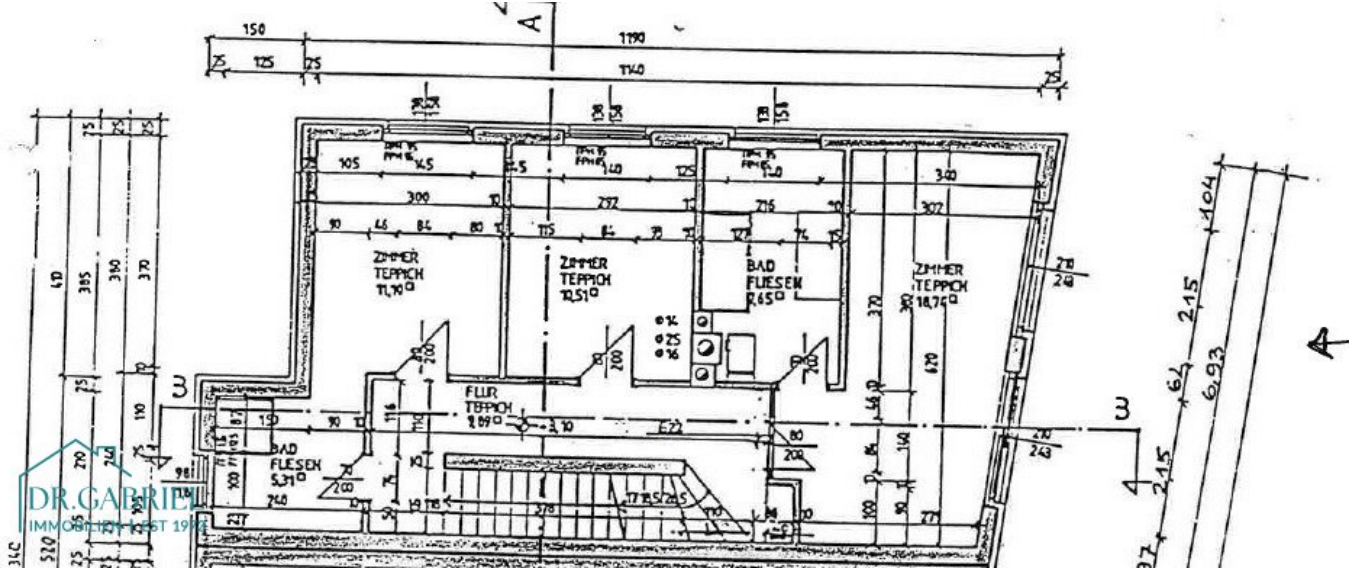


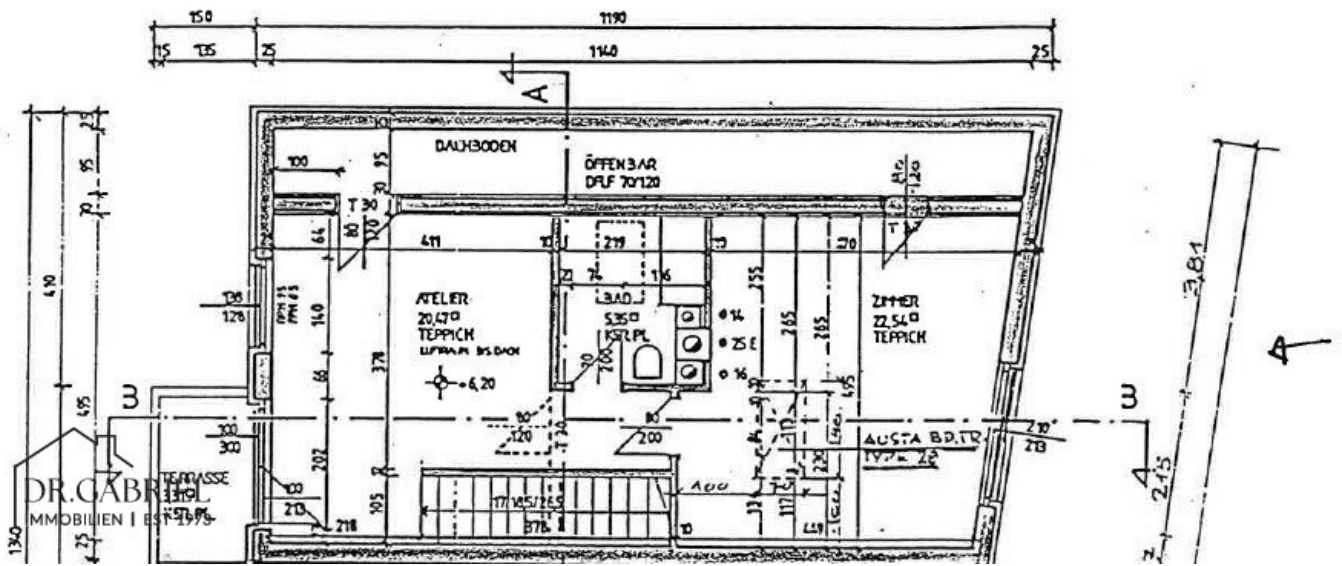


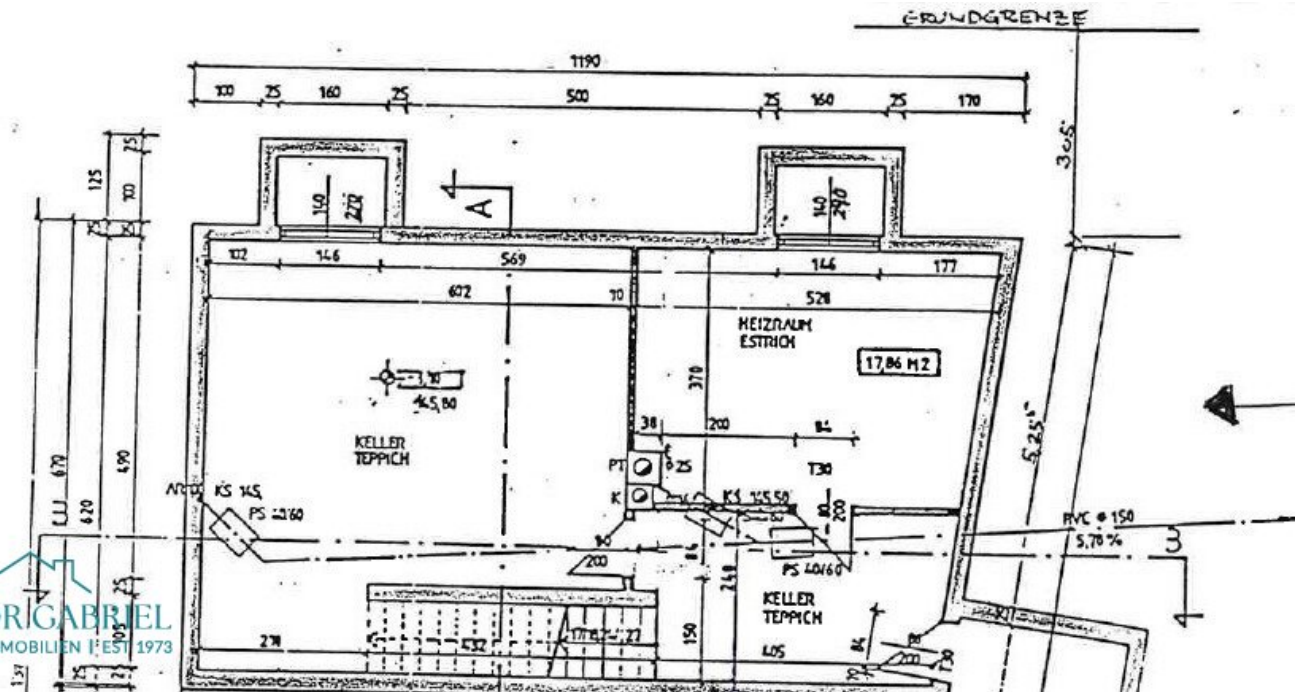












## Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNLAGE NÄHE PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK

INFRASTRUKTUR: Bus 42A, Schafbergbad

**BEZUG AB APRIL 2026**

**HINWEIS:** Auf Nebengrundstück wird derzeit gebaut und die Fertigstellung soll **Sommer 2027** sein.

**In diesen Zeitraum wird eine Mietzinsminderung für die Wohnräume in Höhe von 20 % somit statt € 2.800,00 nur € 2.240,00 gewährt.**

### **RAUMAUFTEILUNG:**

1.EBENE: Diele, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Esszimmer, Küche, Gäste-WC

2.EBENE: Vorraum, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, WC

MANSARDE: Vorraum, zwei Schlafzimmer, Bad, WC

UNTERGESCHOSS: Wirtschaftsraum, Heizraum, Garage

### **AUSSTATTUNG:**

\* Parkettböden

\* Komplettküche

\* offener Kamin

\* Garten

---

SEMI-DETACHED HOUSE IN GREEN LOCATION CLOSE TO PÖTZLEINSDORFER  
SCHLOSSPARK

1st floor: entrance hall, living room with open fireplace, dining room, kitchen, guest toilet

2nd level: entrance hall, three bedrooms, two bathrooms, WC

MANSARDE: entrance hall, two bedrooms, bathroom, toilet

LOWER FLOOR: utility room, boiler room

Parquet floors, complete kitchen, fireplace, garden

A garage space plus a parking space on the property

.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap