

NEUBAUMIETE MIT BALKON - NÄHE HAUS DES MEERES



Objektnummer: 29589

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.575,01 €
Kaltmiete (netto)	1.297,96 €
Kaltmiete	1.431,82 €
Betriebskosten:	133,86 €
USt.:	143,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

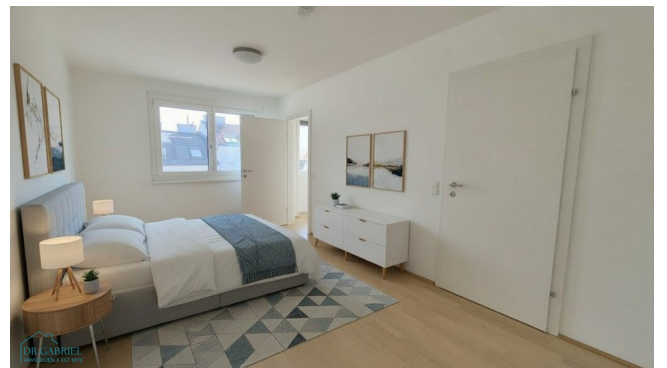


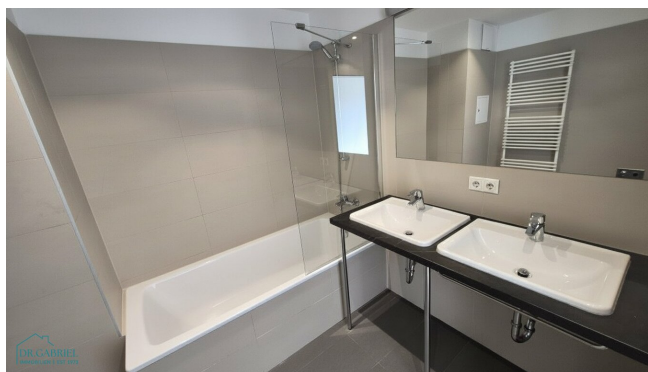
Noemi Kristof

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



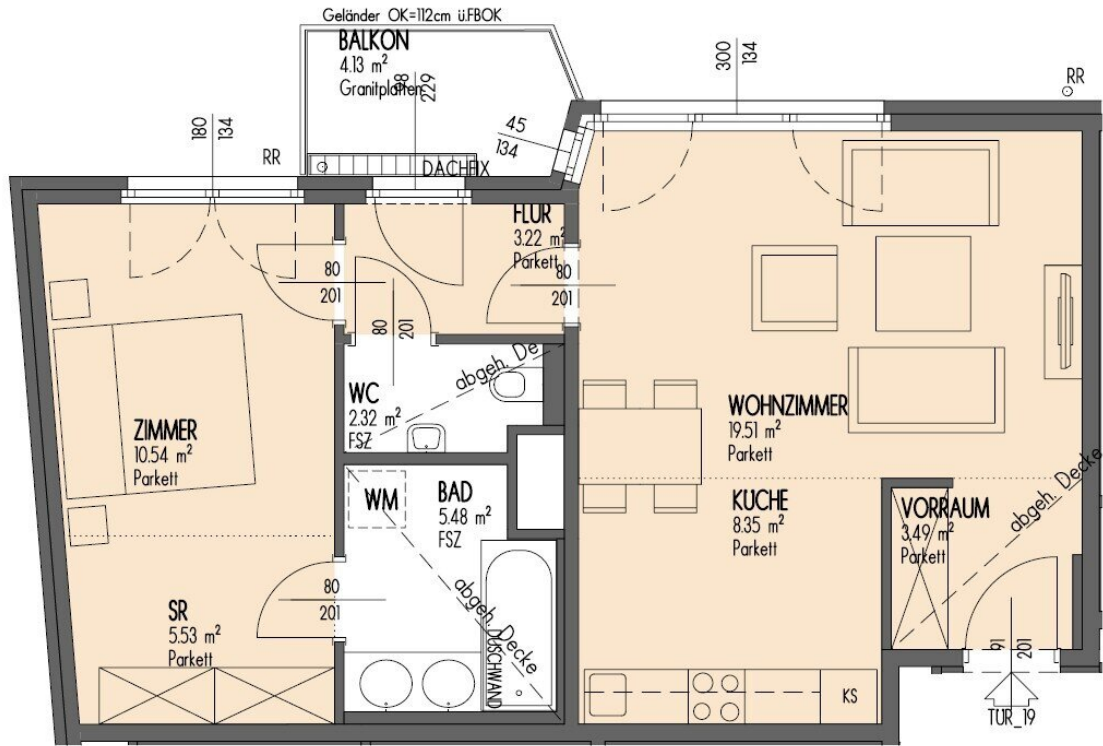












Objektbeschreibung

INFRASTRUKTUR

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

- Einkaufsmöglichkeiten
- Haus des Meeres
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus: 13A, 14A, U4, U3)

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum (3,49 m²)
- getrenntes WC (2,32m²)
- Wohnzimmer (19,51m²)
- Einbauküche (8,35m²)
- Balkon (4,13m²)
- Schlafzimmer mit en suite Badezimmer und Schrankraum (21,55 m²)
- Flur (3,22m²)

AUSSTATTUNG

- hochwertigen Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen

- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalousie
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung

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

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 108,00 brutto

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet.

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.

weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

INFRASTRUCTURE

The excellent surroundings of the residential complex offer the following in close proximity:

- Shopping facilities
- Haus des Meeres
- Good connection to public transportation (Bus: 13A, 14A, U4, U3)

LAYOUT

- Entrance hall (3.49 m²)
- Separate WC (2.32 m²)
- Living room (19.51 m²)
- Fitted kitchen (8.35 m²)
- Balcony (4.13 m²)
- Bedroom with en-suite bathroom and walk-in closet (21.55 m²)
- Corridor (3.22 m²)

FEATURES

- High-quality solid wood parquet flooring in the living and sleeping areas
- Tiles in the sanitary areas
- Miele appliances in the kitchen
- Electric exterior blinds
- Video intercom system
- Underfloor heating

The complex also offers basement storage units, a bicycle and stroller storage room, and a laundry room.

Contract preparation fee payable to the property management: €108.00 gross

Garage can be rented separately (subject to availability) for **€120.00/month gross**

Deposit: **€400.00** –

Note / Disclaimer: The furniture shown has been digitally created using AI. The apartment is rented **unfurnished**.

PLEASE NOTE:

To rent this apartment, proof of a **monthly net household income in Austria of at least 2.5 times the total monthly rent** is required.

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

You can find more properties on our website:

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap