

## **ERSTBEZUG NACH VOLLSANIERUNG - 6 ZIMMER - ZENTRAL**



**Objektnummer: 29598**

**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>                      | 1040 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 235,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 3                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 111,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,87                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.975,01 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.044,35 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.522,73 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 478,38 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 452,28 €              |
| <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

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



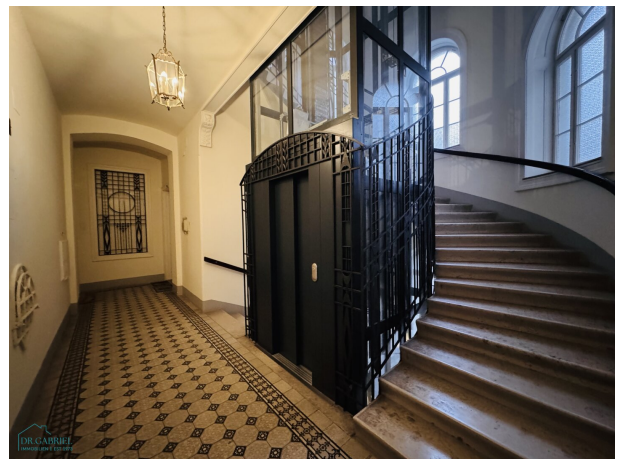






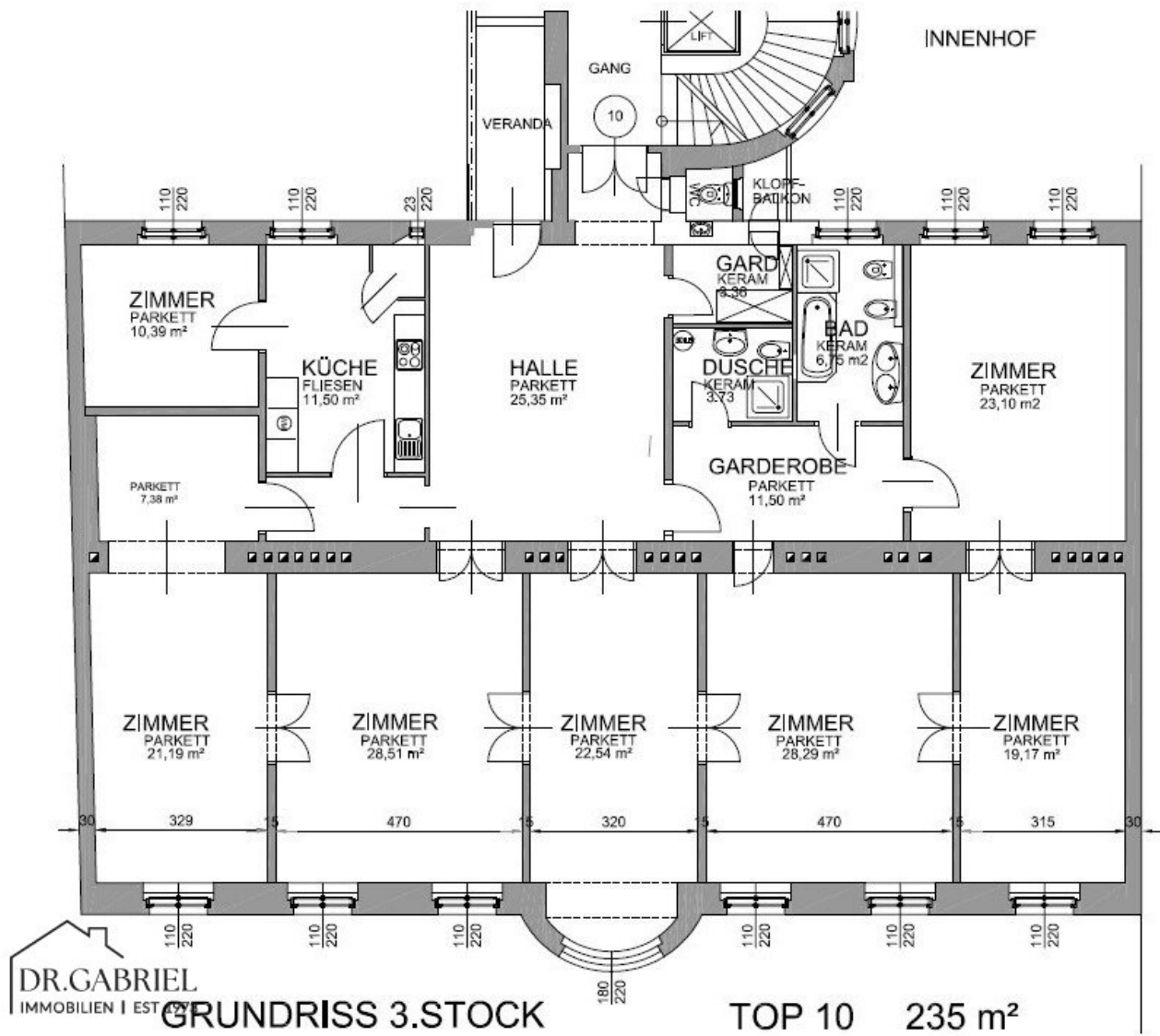












# Objektbeschreibung

## TOP SANIERTE ALTBAUMIETE IM 3. LIFTSTOCK IN SCHÖNEM JUGENDSTILHAUS NÄHE TAUBSTUMMENGASSE

### INFRASTRUKTUR

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, Nähe zur **Innenstadt** und zum **Naschmarkt** gegeben, öffentliche Verkehrsanbindung (**U1** in wenigen Minuten erreichbar, **Straßenbahn 1, 62**)

### UNBEFRISTETE VERMIETUNG!

### RAUMAUFTEILUNG:

- Entrée/Vorraum mit verglaster Veranda (Pawlatsche/Wintergarten) und Garderobe,
- Wohnsalon
- separate Küche mit Speis und großem Wirtschaftsraum
- fünf weitere Zimmer
- Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Duschbad mit WC
- separates WC
- Abstellraum

## **AUSSTATTUNG:**

- schöne Altbauelemente wie Fischgrätparkett, Doppelflügeltüren und Stuckdecken
- komplett eingerichtete Küche
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Kellerabteil

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

---

## **TOP-RENOVATED PERIOD APARTMENT ON THE 3 RD FLOOR (WITH ELEVATOR) IN A BEAUTIFUL ART NOUVEAU BUILDING NEAR TAUBSTUMMENGASSE**

### **INFRASTRUCTURE**

Numerous shopping options within walking distance, close proximity to the **city center** and the **Naschmarkt**, excellent public transport connections (**U1** reachable within a few minutes, **tram lines 1 and 62**).

### **UNLIMITED LEASE!**

### **LAYOUT:**

- Entrance hall / foyer with glazed veranda (winter garden)
- Living room
- Separate fully equipped kitchen with pantry and utility room
- Five additional rooms
- Bathroom with bathtub, shower, double washbasin, and WC
- Shower- bathroom with WC



- Separate WC
- Storage room

#### **FIXTURES AND FITTINGS:**

- Beautiful period details such as parquet flooring, double-wing doors, and stucco ceilings
- Fully equipped kitchen
- Bicycle storage in the courtyard
- Basement storage unit

You can find more properties on our website: **[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.