

## REPRÄSENTATIVE RENOVIERTE ALTBAUETAGE



**Objektnummer: 17894**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage             |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1900                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Altbau                      |
| Wohnfläche:                   | 203,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 5                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 93,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,10               |
| Gesamtmiete                   | 3.990,00 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 3.226,51 €                  |
| Kaltmiete                     | 3.627,27 €                  |
| Betriebskosten:               | 400,76 €                    |
| USt.:                         | 362,73 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

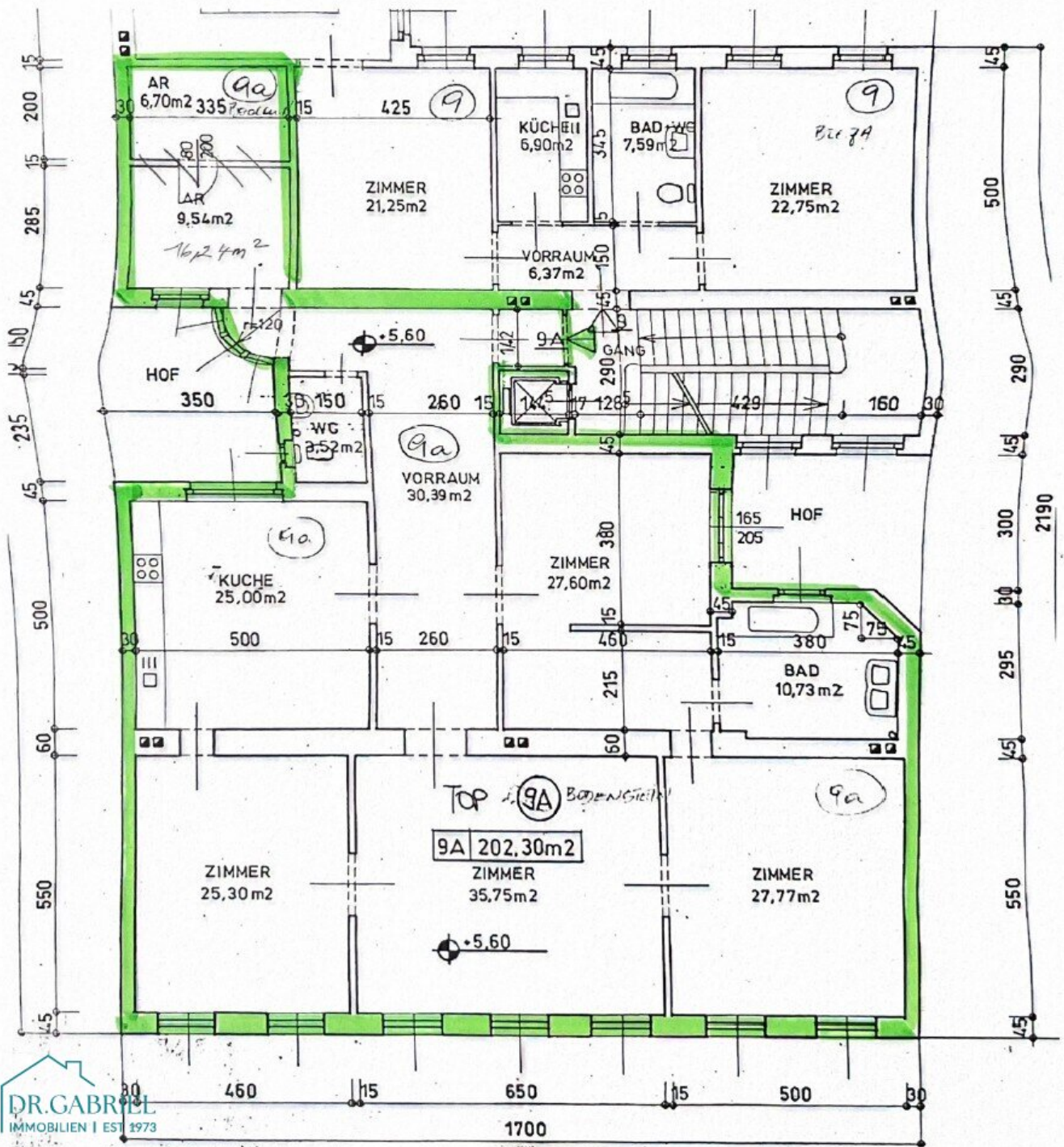
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A











## Objektbeschreibung

REPRÄSENTATIVE RENOVIERTE ALTBAUETAGE NÄHE WIEN MITTE; LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE

In einer ruhigen Seitengasse gelegen. Ausgezeichnete Infrastruktur: U3, U4, CAT, Schnellbahn, Straßenbahn O, zahlreiche Geschäfte und Lokale in der Umgebung.

**VERFÜGBAR AB JULI 2026**

### **RAUMAUFTEILUNG:**

Großzügiges Entree, Salon, Speisezimmer, große Küche mit Platz für Esstisch, drei Schlafzimmer (bis zu 4 Schlafzimmer möglich), Schrankraum, zwei Bäder mit WC

### **AUSSTATTUNG:**

Parkettboden, Gasetagenheizung mit moderner Brennwerttherme, Komplettküche, Einbauschränke im Schrankraum, teilweise Beleuchtungskörper, Fahrradabstellmöglichkeit

---

PRESTIGIOUS THREE BEDROOM PERIOD APARTMENT CLOSE TO WIEN MITTE;  
LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE

Located in a quiet street off Landstrasser Hauptstraße. Excellent infrastructure: U3, U4, CAT, City train, tram O, shopping mall Wien Mitte, many shops and restaurants in the neighbourhood.

Entrance hall, Salon, dining room, spacious eat-in kitchen, three bedrooms, walk-in closet, two bathrooms, two WC.

Parquet floors, fitted kitchen, built-in closets, lighting fixtures

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 <500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap