

## DACHWOHNUNG IN COTTAGEVILLA - OHNE LIFT



**Objektnummer: 29621**

**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>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 189,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.896,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.506,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.724,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,00 €
<b>USt.:</b>	172,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

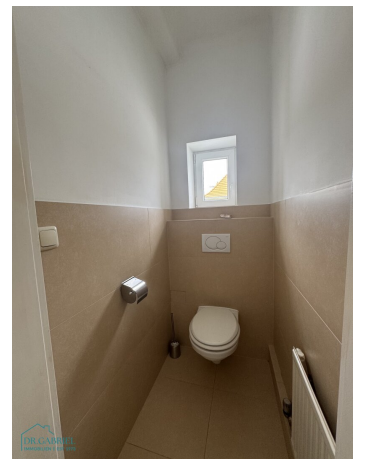


### **Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**

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







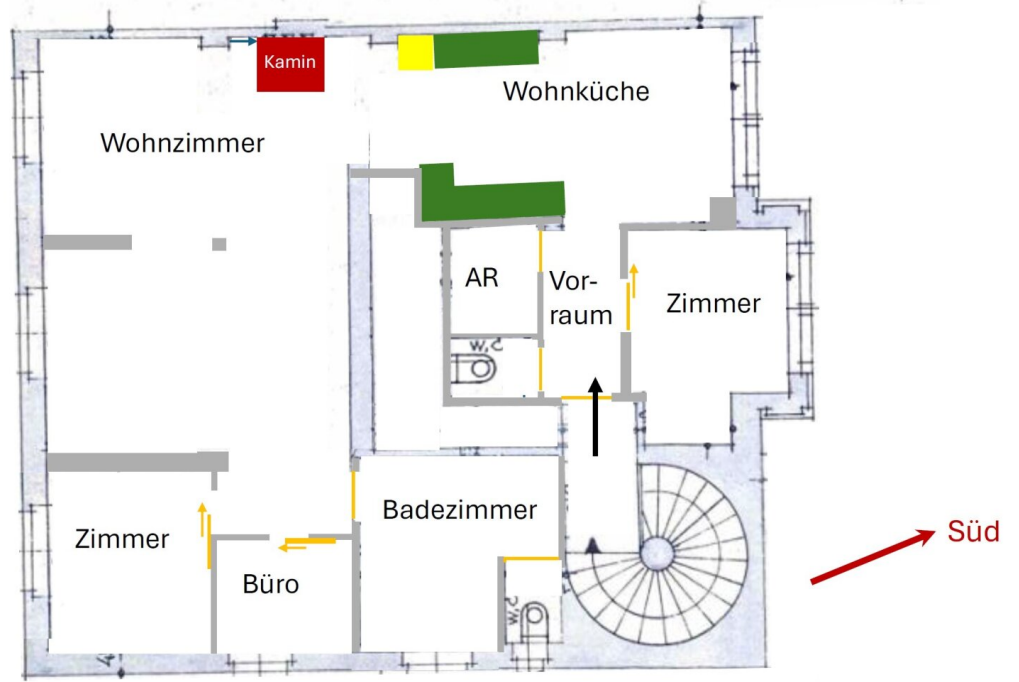








DG  
Geplant



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gemütliche Dachwohnung in einer Cottagevilla mit nur drei Wohneinheiten.

**Es gibt keinen Lift im Haus!**

**LAGE:**

In Gegend Nähe zum Türkenschanzpark und zum Kutschkermarkt sowie zu vielen Geschäften.  
Buslinien 35A, 37A, 40A

**RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum mit WC, - großzügiger Wohnraum mit Kamin, - Küche mit großzügigem Essbereich,  
- zwei Schlafzimmer plus - ein kleines Kabinett (Arbeitszimmer, Schrankraum), - großes Bad mit Wanne, Dusche und WC

**AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden und Steinboden (Küche und Essbereich),
- Fußbodenheizung (Hauszentralheizung mit Öl),
- Komplettküche
- offener Kamin
- hauseigenes WLAN Netzwerk mit Anschluss an 5G Internet
- Grandeur-Wasser
- Abstellfläche in der Garage nutzbar (statt Kellerabteil)
- Möglichkeit zum Aufladen von Elektro-Autos in der unmittelbaren Umgebung

**BITTE ZU BEACHTEN:**

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

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap