

ERSTBEZUG - INNENSTADTWOHNUNG IN REPRÄSENTATIVEM GRÜNDERZEITHAUS



Objektnummer: 29625

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Gesamtmiete	2.495,00 €
Kaltmiete (netto)	2.021,89 €
Kaltmiete	2.268,18 €
Betriebskosten:	246,29 €
USt.:	226,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team

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

















Objektbeschreibung

INNENSTADTWOHNUNG IN REPRÄSENTATIVEM GRÜNDERZEITHAUS - ERSTEZUG

4. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung (5 Jahre)

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: die U-Bahnlinien U2/U4 sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, der nahegelegene Donaukanal lädt zum Spazieren ein.

- U2/U4 Schottenring
- Bus- und Straßenbahnlinien: D, 1, 31, 71, 2A, 3A

RAUMAUFTEILUNG:

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, drei Schlafzimmer, ein Wannenbad mit WC, ein Duschbad, separates WC, Abstellraum

AUSTATTUNG:

- Parkettböden
- komplett eingerichtete Küche

Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 349,-** brutto zur Verrechnung.

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

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

BITTE ZU BEACHTEN:

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

APARTMENT IN THE CITY CENTER IN A REPRESENTATIVE HISTORIC BUILDING – FIRST OCCUPANCY

4th floor with elevator, fixed-term rental agreement (5 years)

The infrastructure is excellent: the U2 and U4 subway lines as well as shops for daily necessities are within walking distance, and the nearby Danube Canal is perfect for walks.

- U2/U4 Schottenring
- Bus and tram lines: D, 1, 31, 71, 2A, 3A

LAYOUT:

Entrance hall, living/dining room with open-plan kitchen, three bedrooms, one bathroom with bathtub and WC, one shower room, separate WC, storage room

FEATURES:

- Parquet flooring
- Fully equipped kitchen

A **fee of EUR 349 incl. VAT** will be charged by the **property management** for the preparation of the rental agreement.

Note / Disclaimer: The furniture has been digitally generated using AI.

Further properties can be found on our homepage: www.gabriel.at

PLEASE NOTE:

TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST THREE TIMES THE TOTAL MONTHLY RENT IS REQUIRED.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap