

## **DACHTERRASSENWOHNUNG MIT WIENBLICK**



**Objektnummer: 22640**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	4.134,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.758,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	408,18 €
<b>USt.:</b>	375,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

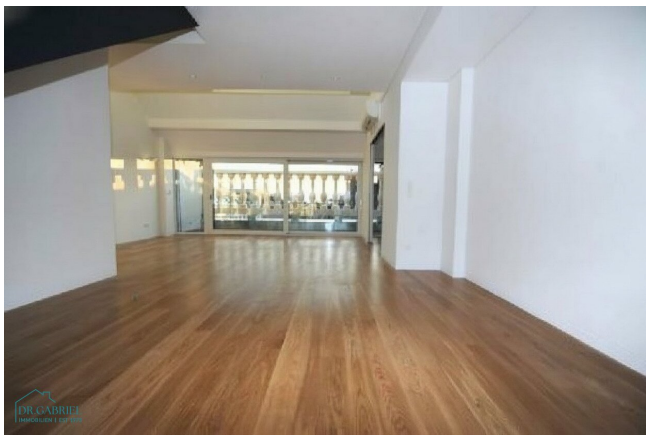
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

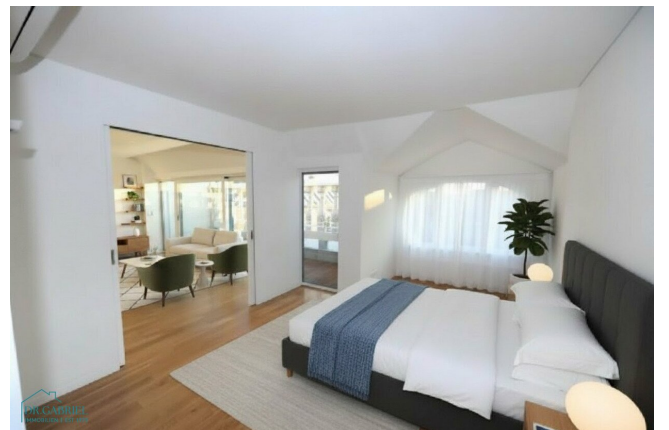
## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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







DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

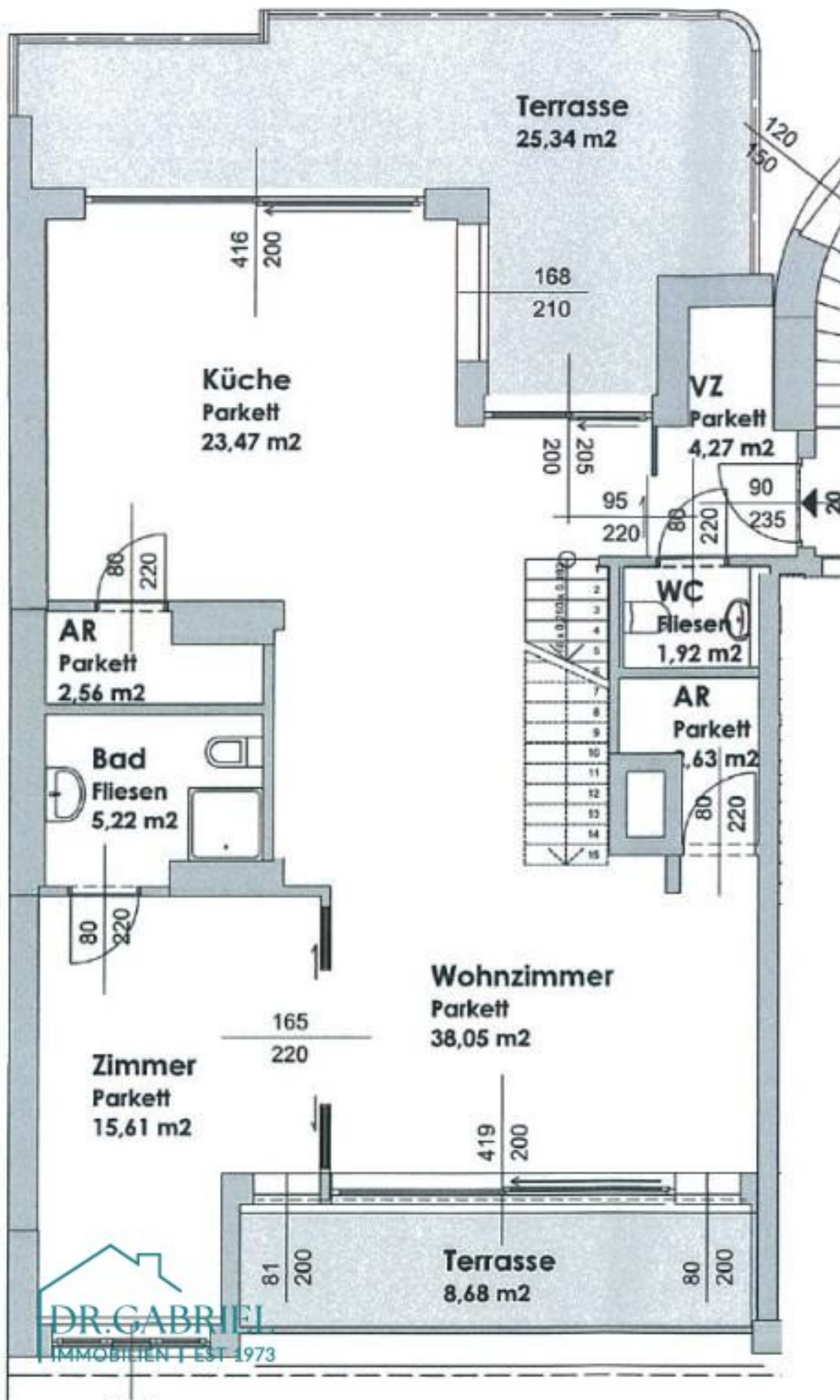


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

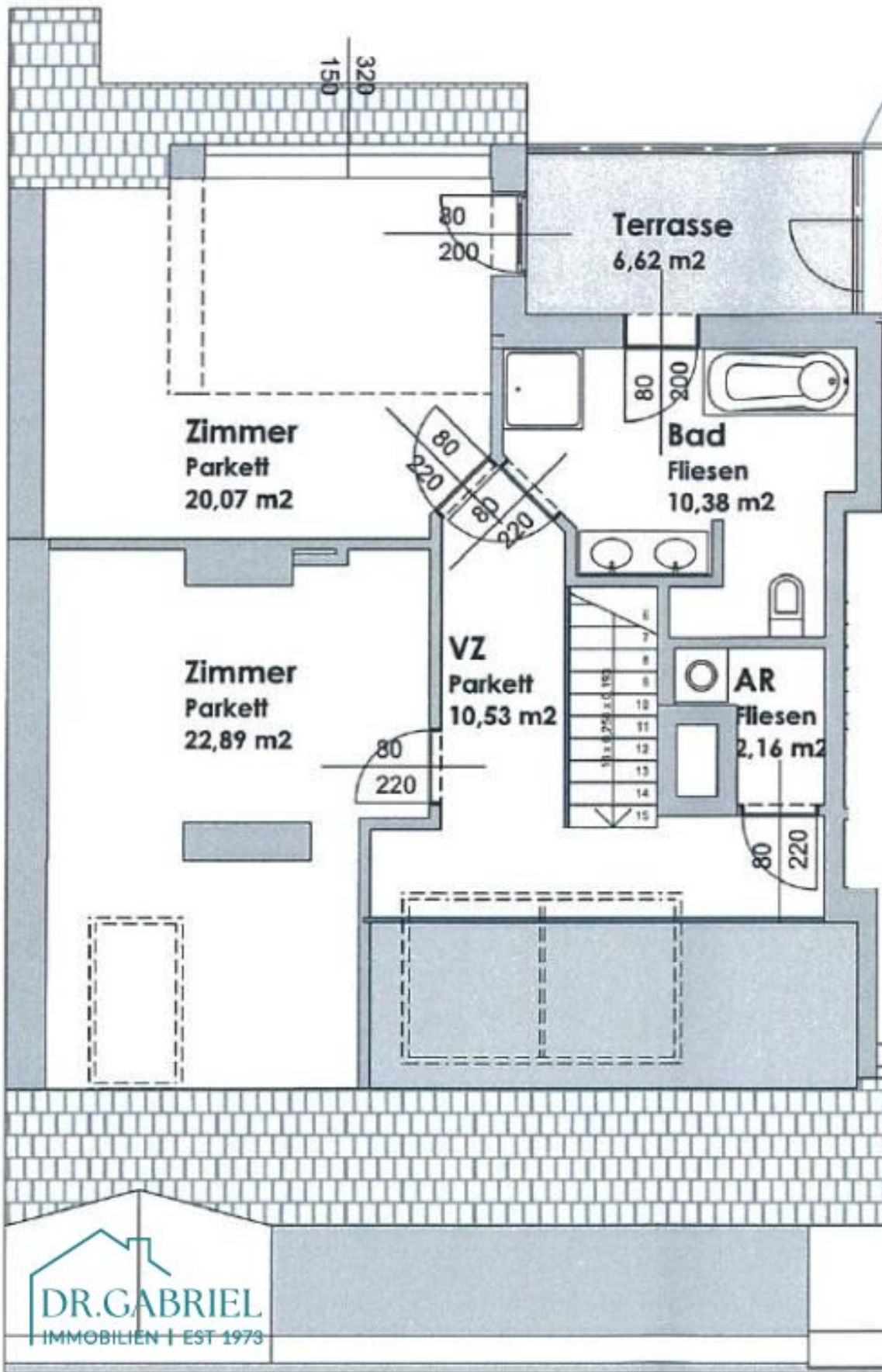


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





**DR. GABRIEL**  
IMMOBILIEN | EST. 1973



# Objektbeschreibung

DACHTERRASSENMIETE MIT WIENBLICK - NÄHE PALAIS SCHÖNBURG

**befristete Vermietung (5 Jahre) - BEZUG AB JULI 2026**

INFRASTRUKTUR:

Bus 13A, Straßenbahn Linie 1, 62, Badner Bahn, U1, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen in kurzer Gehdistanz

**RAUMAUFTeilUNG:**

1. EBENE:

Vorraum,

großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf eine schöne Terrasse mit Blick in einen Garten sowie auf eine weitere Terrasse mit Wienblick,

**ein Schlafzimmer** mit Bad ensuite,

ein GästeWC,

zwei Abstellräume,

Treppe zur

2. EBENE:

Galerie,

**zwei Schlafzimmer,**

ein Bad mit Wanne, Dusche, WC,

Terrasse

## **AUSSTATTUNG:**

Parkettböden, Komplettküche, Klimaanlage

Kellerabteil

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**ROOFTOP APARTMENT WITH TERRACES AND BEAUTIFUL VIEW OVER VIENNA -  
THREE BEDROOMS - TWO BATHROOMS - AIR CONDITION**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap