

# SCHÖNES EINFAMILIENHAUS IN GERSTHOF



**Objektnummer: 543**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	4.900,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.204,55 €
<b>Kaltmiete</b>	4.454,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	445,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



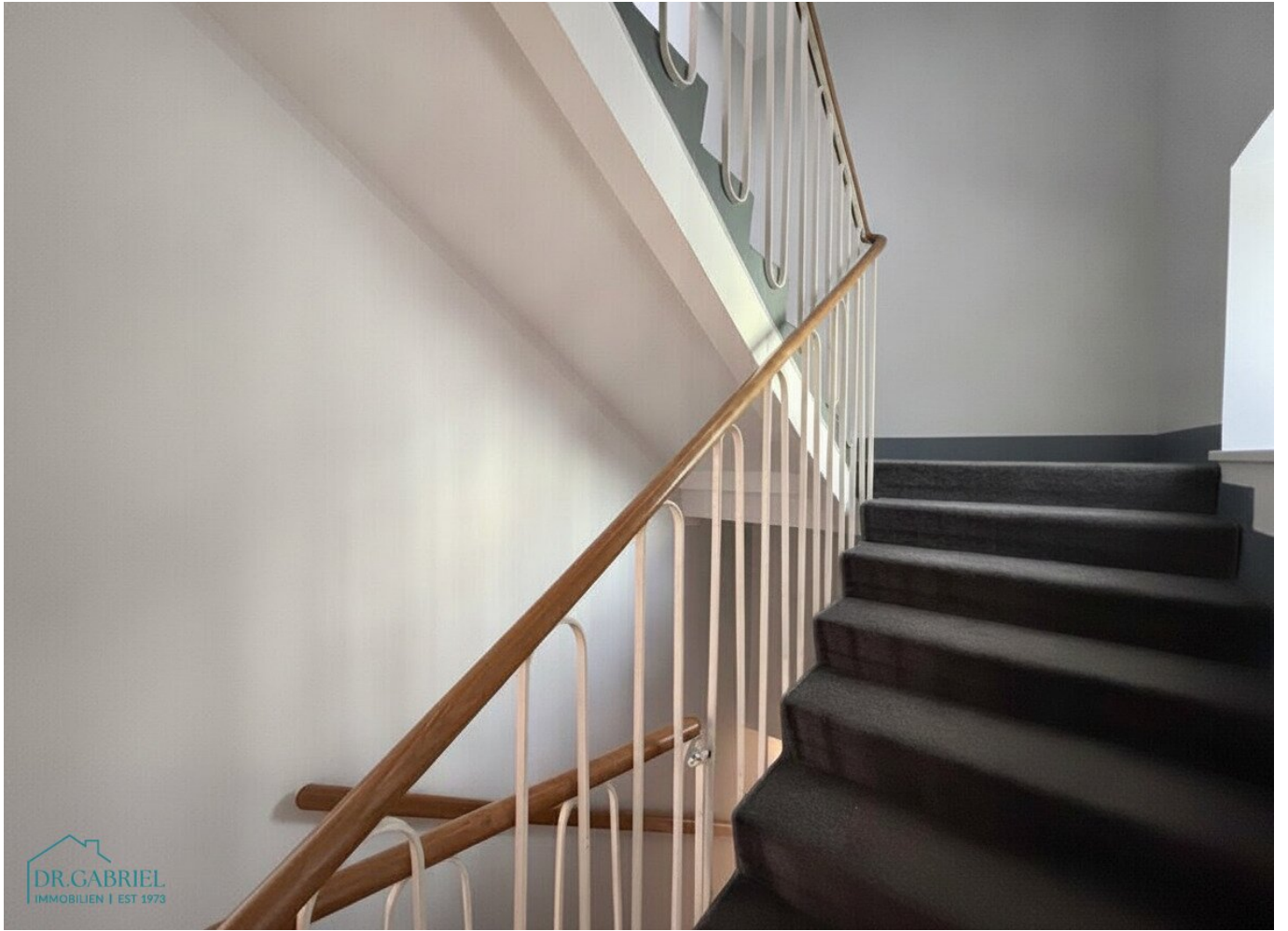
**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.





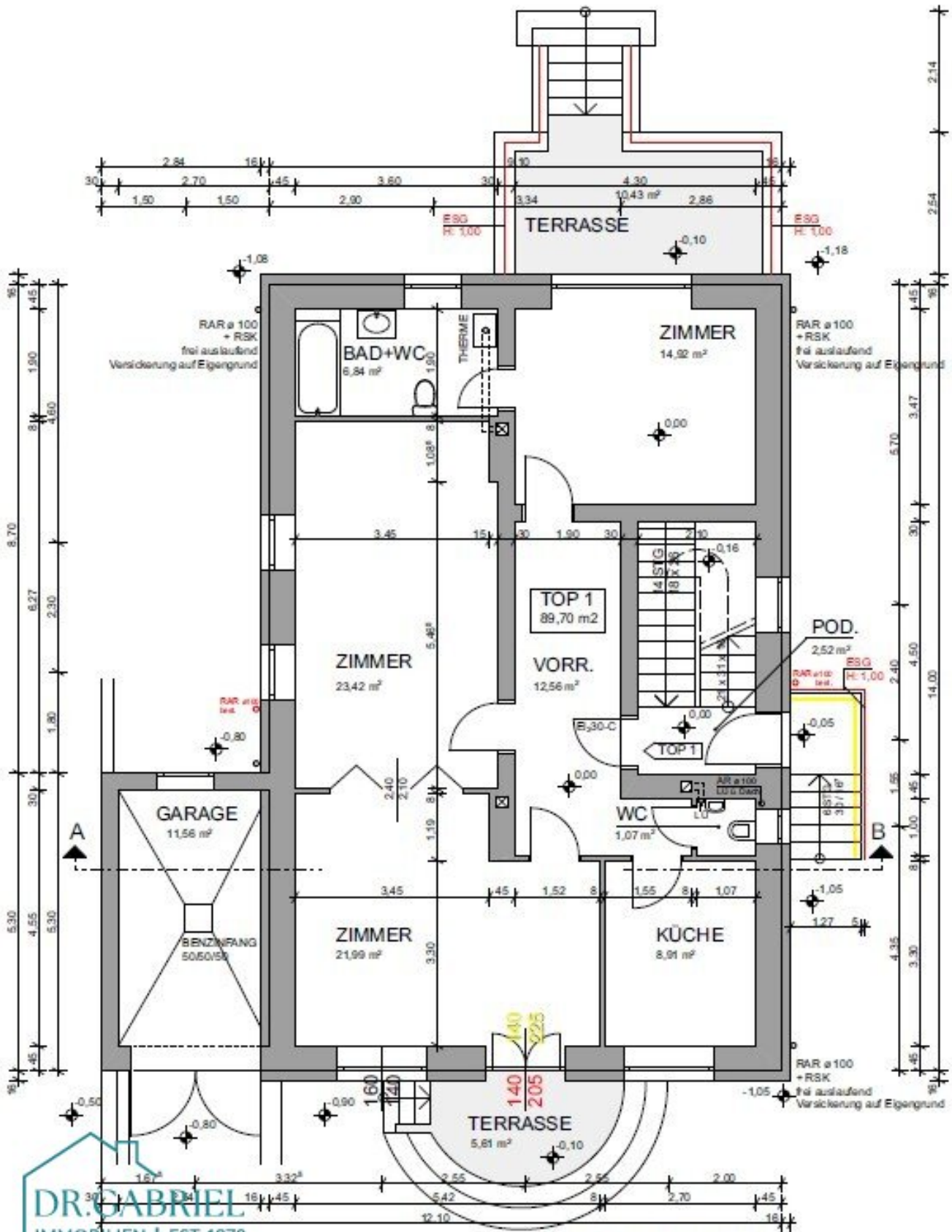








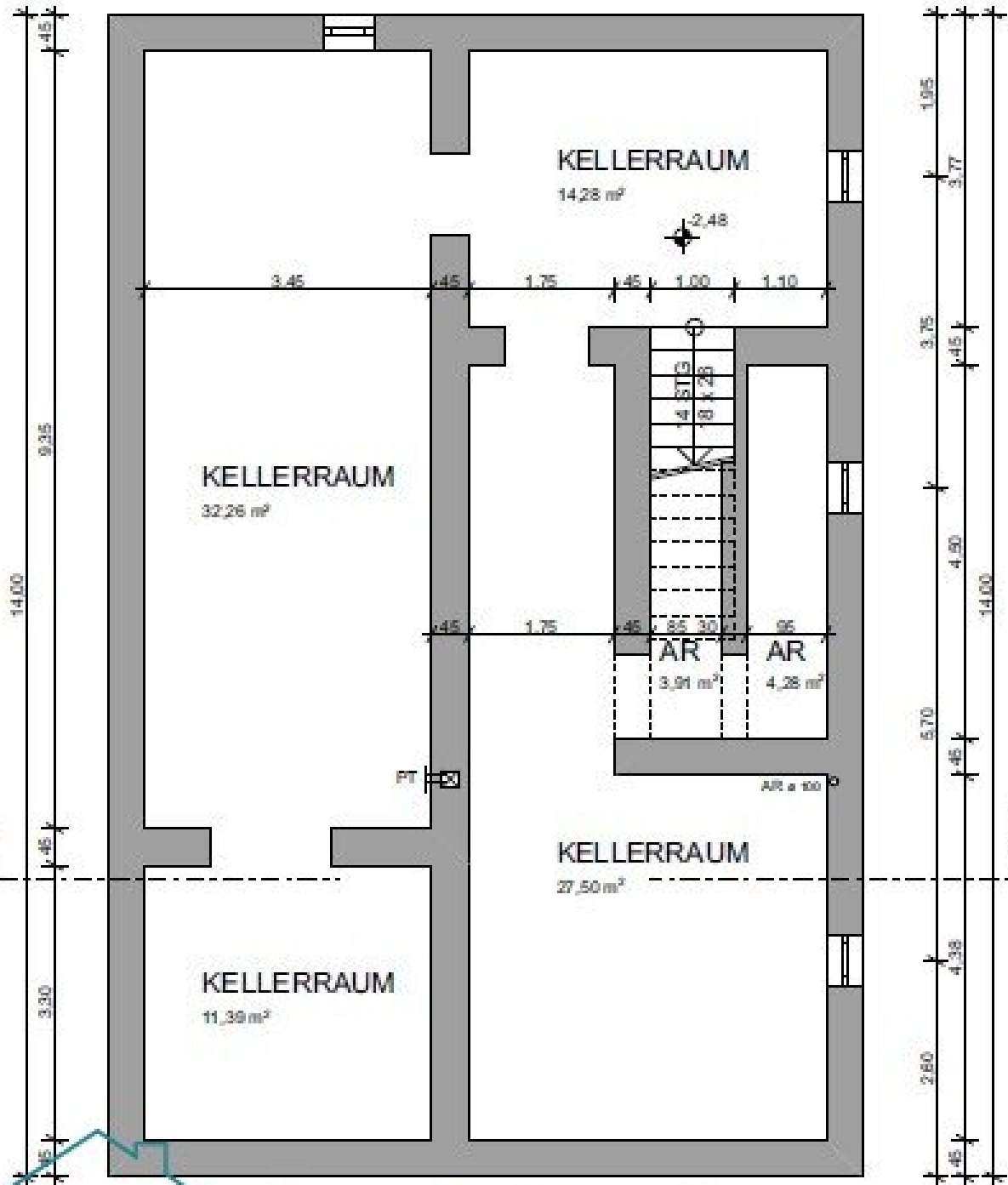
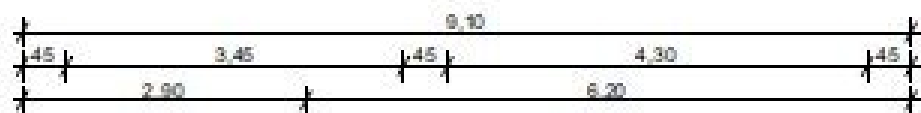




ERDGESCHOSS







**DR. GABRIEL**  
IMMOBILIEN | EST 1973

**KELLER**

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein geräumiges Haus mit schönem Garten in einer ruhigen Wohnstraße. Das Haus wurde vor einigen Jahren thermisch renoviert. In nur wenigen Minuten erreicht man die Straßenbahnlinien 40 und 41 mit direkter Verbindung in die Innenstadt sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Bäckerei). Die Amadeus International School ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, großer Wohn-Essbereich mit Ausgang in den Garten, Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Gäste WC

OG: Vorraum, drei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer durchgehend zum zweiten Badezimmer, WC

DG: Vorraum, zwei große Zimmer - eines davon mit Schwedenofen

UG: großer Keller

Es besteht die Möglichkeit ein kleines Auto in der Garage zu parken bzw. ein größeres in der Einfahrt.

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- vollausgestattete Küche
- SAT-TV
- Schwedenofen

DISTRICT 18 / GERSTHOF: SINGLE FAMILY HOME WITH GARDEN - FOUR BEDROOMS - TWO BATHROOMS - GARAGE - SPACIOUS BASEMENT - GREEN AND QUIET AREA WITH GOOD INFRASTRUCTURE

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap