

Exklusive 6-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon & Klimaanlage



Objektnummer: 29644

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	216,78 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	5.329,27 €
Kaltmiete (netto)	4.335,60 €
Kaltmiete	4.844,79 €
Betriebskosten:	509,19 €
USt.:	484,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team

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

1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

gungstermin zur









Objektbeschreibung

Exklusive Altbauresidenz mit 216 m² – Erstbezug nach Generalsanierung | Balkon | Klimaanlage | Toplage beim Belvedere

Befristete Hauptmiete (5 Jahre) – beziehbar nach Sanierungsende

Das Objekt befindet sich derzeit in einer umfassenden Sanierung. Daher stehen aktuell noch keine Innenaufnahmen zur Verfügung. Besichtigungen sind jedoch ab sofort jederzeit möglich.

Diese repräsentative Altbauwohnung mit ca. **216 m² Wohnfläche** befindet sich im **2. Liftstock** eines repräsentativen Stilaltbaus in der **Taubstummengasse**. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung entstehen hier stilvolle Wohnräume, die klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Ein besonderes Highlight ist der **ruhige, gartenseitige Balkon (ca. 9 m²)**. Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, Klimaanlage in allen Wohnräumen sowie eine moderne Einbauküche sorgen für ein exklusives Wohngefühl.

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum
- Elegantes Wohnzimmer
- Separates Esszimmer
- Separate Küche mit Fenster
- **Vier** großzügige **Schlafzimmer**
- Balkon und Loggia
- **Zwei** hochwertig ausgestattete **Badezimmer**

- Zwei separate WCs
- Technikraum
- Wirtschaftsraum
- Abstellraum/Speis

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- Ca. 216 m² Wohnfläche
- Repräsentative 6-Zimmer-Altbauwohnung
- Ruhiger, gartenseitiger Balkon (ca. 9 m²)
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Moderne Einbauküche inklusive Geräten
- Lift im Haus
- Toplage nahe Theresianum, Schloss Belvedere und U1 Taubstummengasse

Highlights at a Glance

First occupancy following high-quality comprehensive renovation Approx. 216 m² of living space Impressive 6-room apartment in a period building Quiet balcony facing the garden (approx. 9 m²) Air conditioning in all living areas Underfloor heating High-quality real wood parquet flooring Modern fitted kitchen including appliances Elevator in the building Prime location near the Theresianum, Belvedere Palace, and the Taubstummengasse U1 station

Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete öffentliche Anbindung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen in bester Wiener Lage schätzen.

Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 216,00 brutto

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER 3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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