

## GROSSZÜGEIGE 5 ZIMMER-ALTBAUMIETE MIT BALKON



**Objektnummer: 29645**

**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>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 210,64 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 156,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,88                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 5.199,36 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.212,80 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.726,69 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 513,89 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 472,67 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



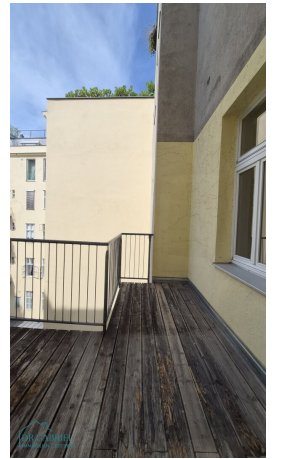
### Office Team

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













## Objektbeschreibung

### Erstbezug nach Sanierung | Exklusive 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon | 1030 Wien

**Befristete Hauptmiete (5 Jahre) – beziehbar nach Sanierungsende (ca. September/Okttober 2026)**

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung mit ca. **211 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Stilaltbaus in bester Lage des 3. Bezirks beim **Arenbergpark**. Großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein **hofseitiger Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>)** bieten höchsten Wohnkomfort.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche mit Fenster und Balkon
- **4 separat begehbare Schlafzimmer**
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Zweites Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Speis

**Ausstattung:**

- Erstbezug nach Sanierung
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Moderne Einbauküche inkl. Geräte
- Fernwärme-Zentralheizung

**Heizkosten-Akonto: € 88,31 brutto / Monat**

**Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 216,00 brutto**

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Engelsberggasse** im beliebten 3. Bezirk. Die Straßenbahnlinien 1, 18 und O, die S-Bahn-Station Rennweg, die Buslinie 4A sowie Einkaufsmöglichkeiten, die **Landstraßer Hauptstraße** und der **Rochusmarkt** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**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](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 <500m

Krankenhaus <500m

### **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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap