GROSSZÜGEIGE 5 ZIMMER-ALTBAUMIETE MIT BALKON

Objektnummer: 29645

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,64 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Gesamtmiete	5.199,36 €
Kaltmiete (netto)	4.212,80 €
Kaltmiete	4.726,69 €
Betriebskosten:	513,89 €
USt.:	472,67 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Office Team

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

DR GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

KI-BEARBEITET

DR GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

KI-BEARBEITET

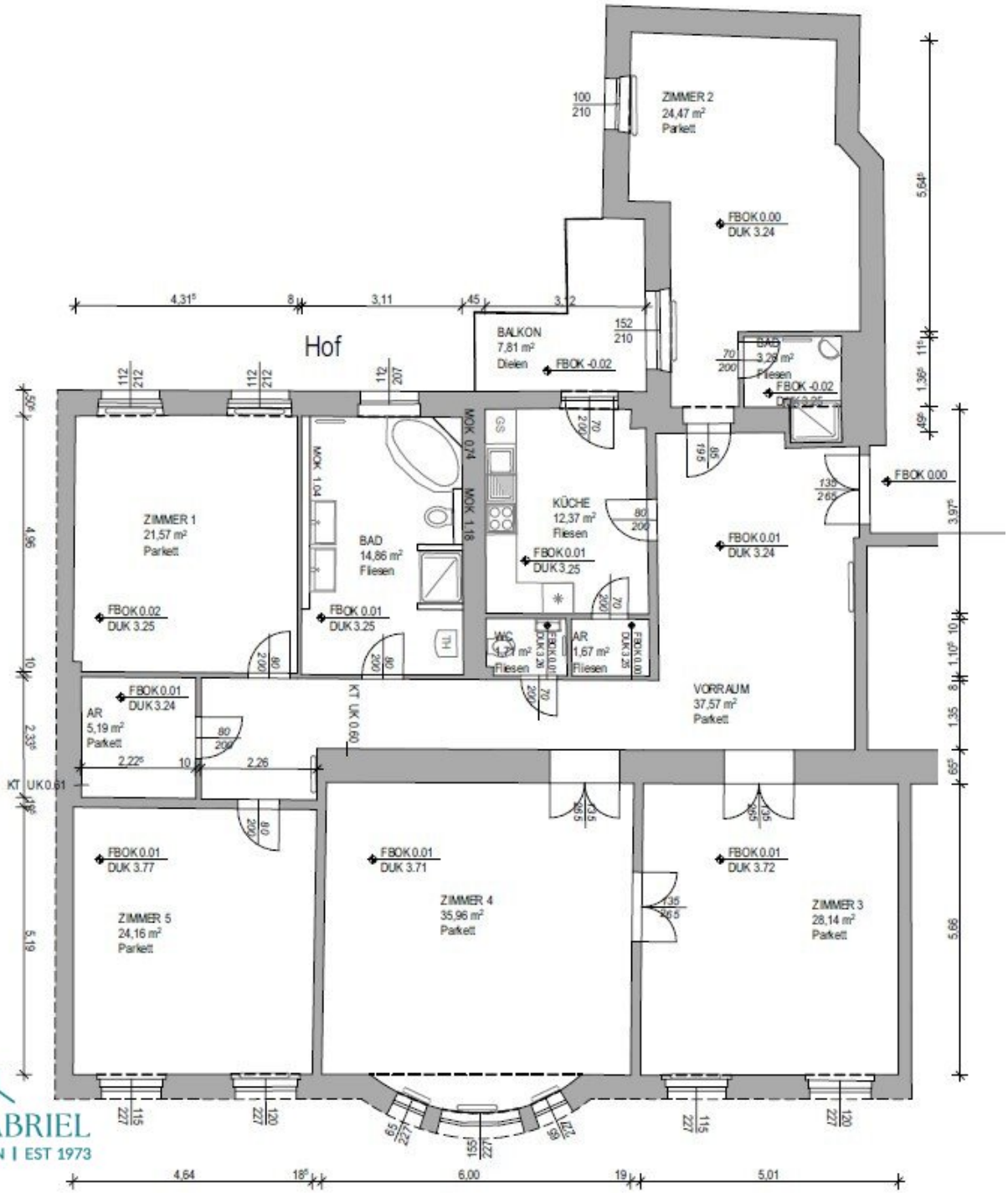
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN. EST 1973

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

HUBER



DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

Objektbeschreibung

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

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

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung mit ca. **211 m² 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 m²)** 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

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

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

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