

GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG - MIT 3 SCHLAFZIMMERN



Objektnummer: 29647

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	201,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Gesamtmiete	4.976,21 €
Kaltmiete (netto)	4.032,00 €
Kaltmiete	4.523,83 €
Betriebskosten:	491,83 €
USt.:	452,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

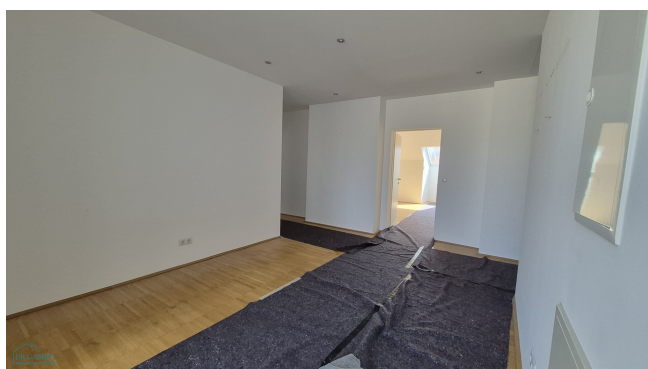
Ihr Ansprechpartner



Office Team

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

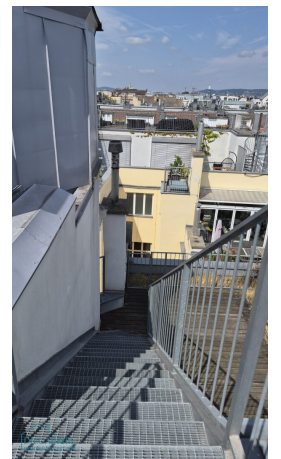
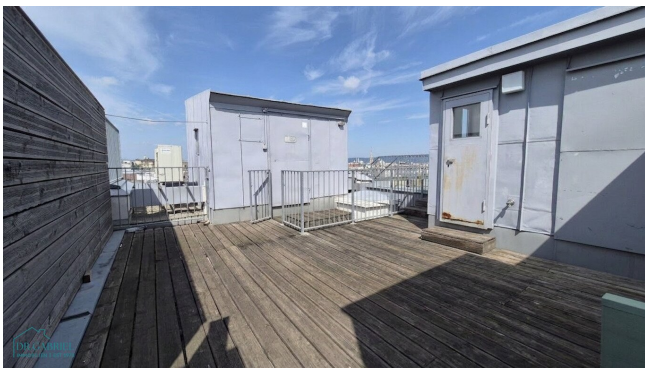






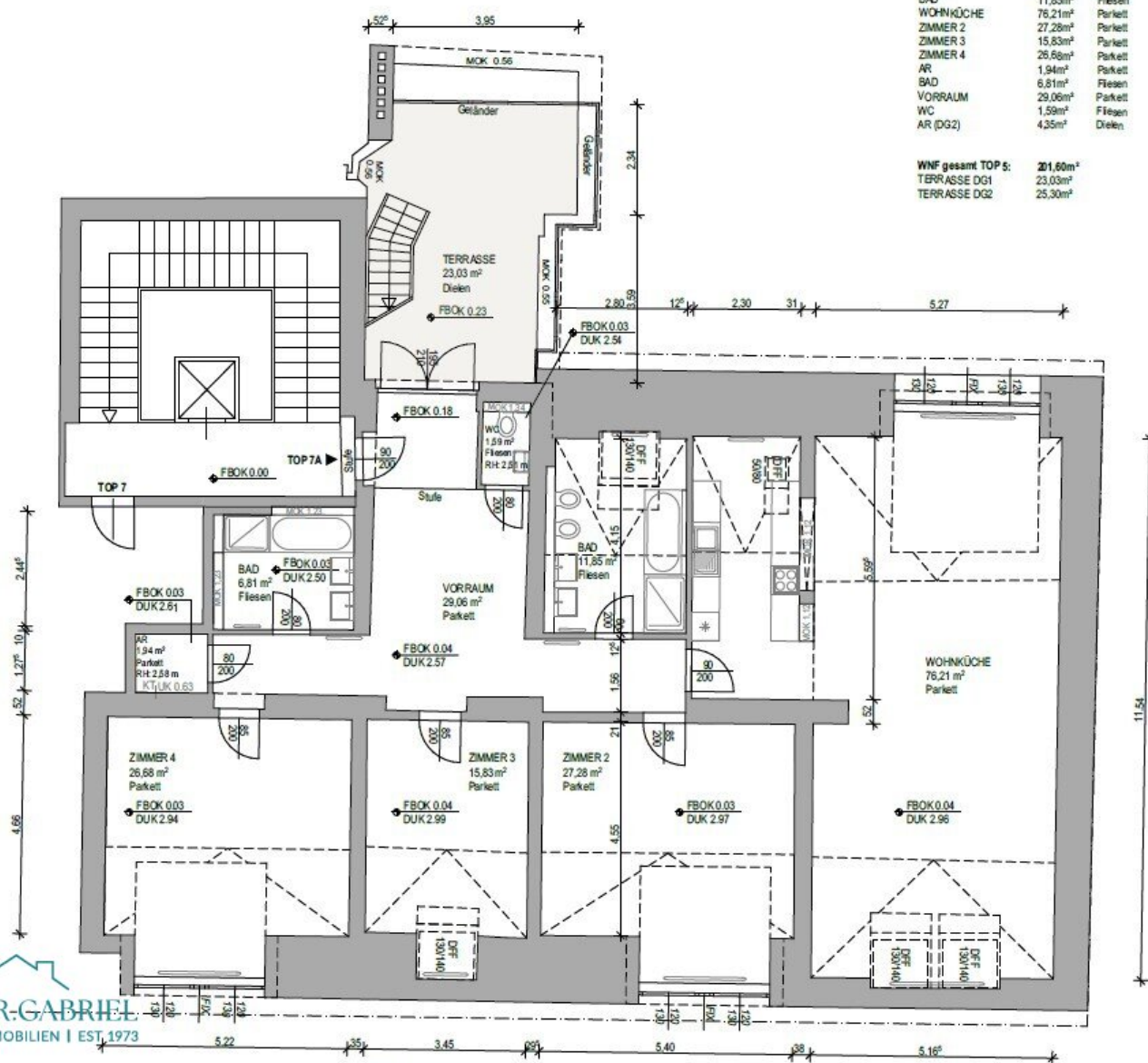






RAUMNAME	FLÄCHE	BELAG
BAD	11,85m²	Fliesen
WOHNKÜCHE	76,21m²	Parkett
ZIMMER 2	27,28m²	Parkett
ZIMMER 3	15,83m²	Parkett
ZIMMER 4	26,68m²	Parkett
AR	1,94m²	Fliesen
BAD	6,81m²	Fliesen
VORRAUM	29,06m²	Parkett
WC	1,59m²	Fliesen
AR (DG2)	4,35m²	Dielen

WNF gesamt TOP 5:	201,60m²
TERRASSE DG1	23,03m²
TERRASSE DG2	25,30m²



Objektbeschreibung

TERRASSENMIETE MIT 3 SCHLAFZIMMERN - im Dachgeschoß eines gepflegten Stiltaltbaus in bester Lage des 3. Bezirks beim **Arenbergpark**.

Großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und zwei Terrassen bieten höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich in der **Engelsberggasse** im beliebten 3. Bezirk.

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

INFRASTRUKTUR: 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.

RAUMAUFTEILUNG:

* Vorzimmer

* Wohnesszimmer mit halb offener Küche und Ausgang auf die Terrasse (22,03m²) und auf die Dachterrasse (25,30 m² + Abstellraum)

*** drei Schlafzimmer**

* ein großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

* ein zweites Badezimmer mit Wanne und Dusche

* Gäste-WC

* Abstellraum

AUSSTATTUNG:

- Erstbezug nach Sanierung
- Hochwertige Echtholzparkettböden

- Moderne Einbauküche inkl. Geräte
- Fernwärme-Zentralheizung
- Klimaanlage

Heizkosten-Akonto: € 148,32 brutto/Monat

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 <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