# 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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 156,30 kWh / m² * 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**

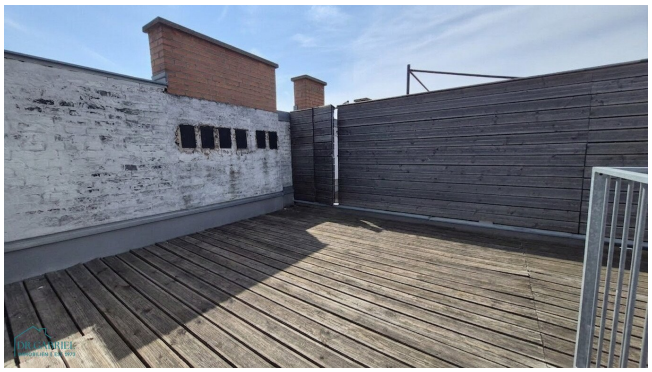
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A

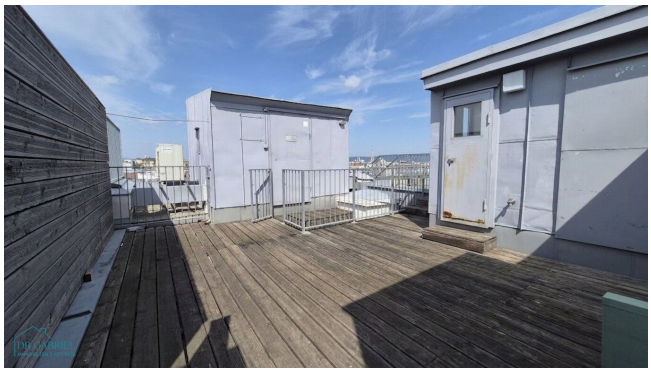
KI-BEARBEITET

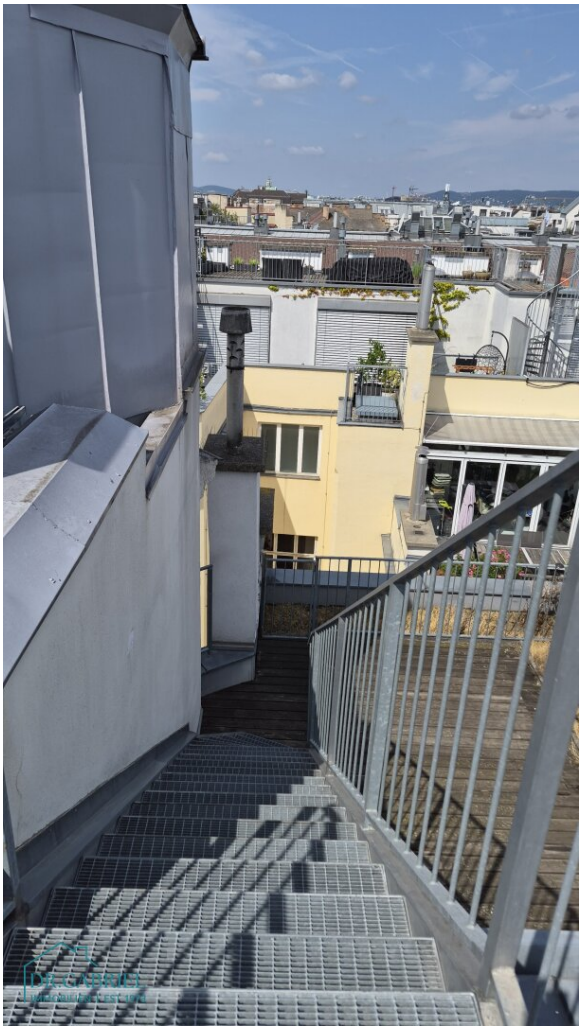
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1979

KI-BEARBEITET

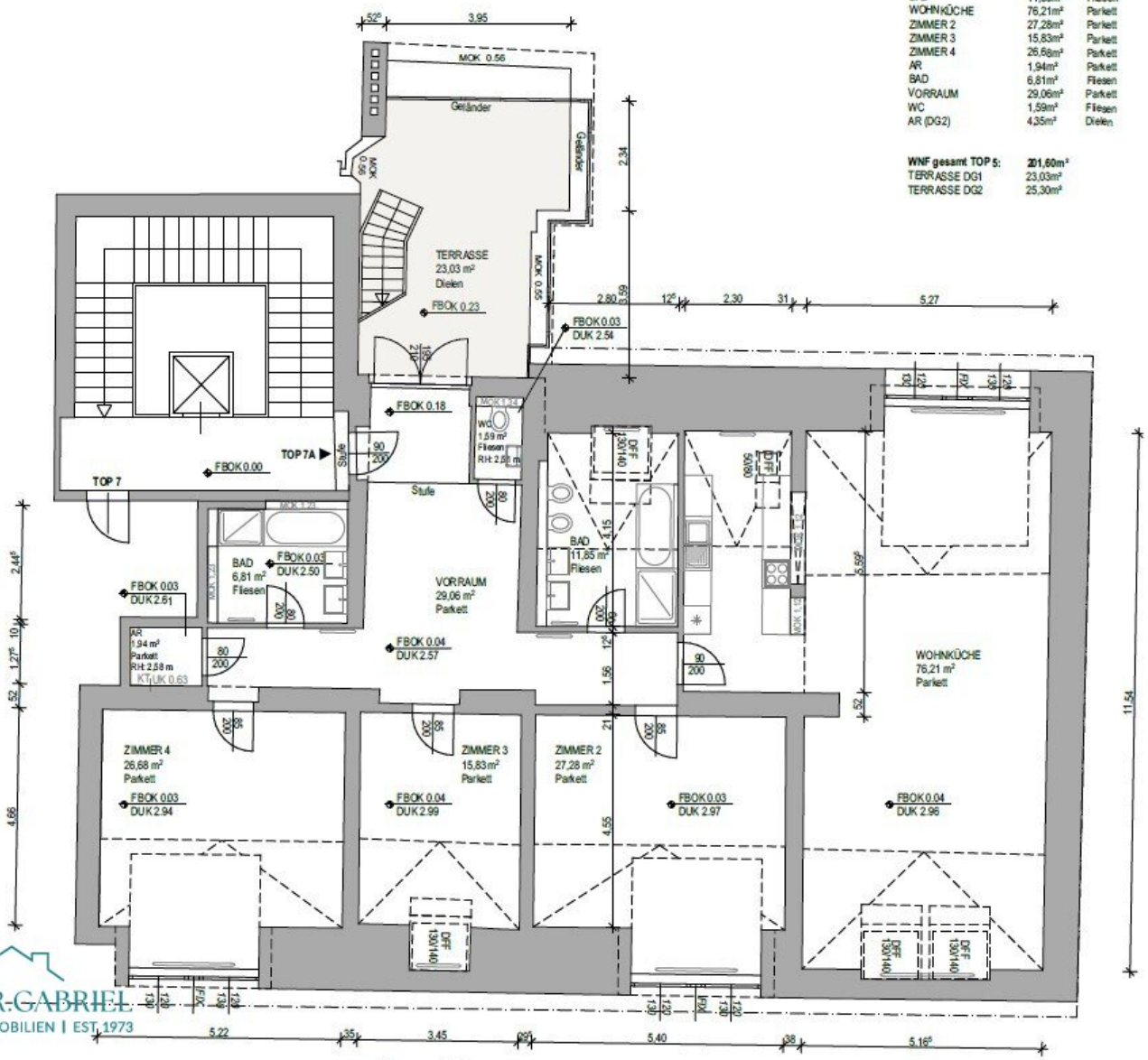
KI-BEARBEITET



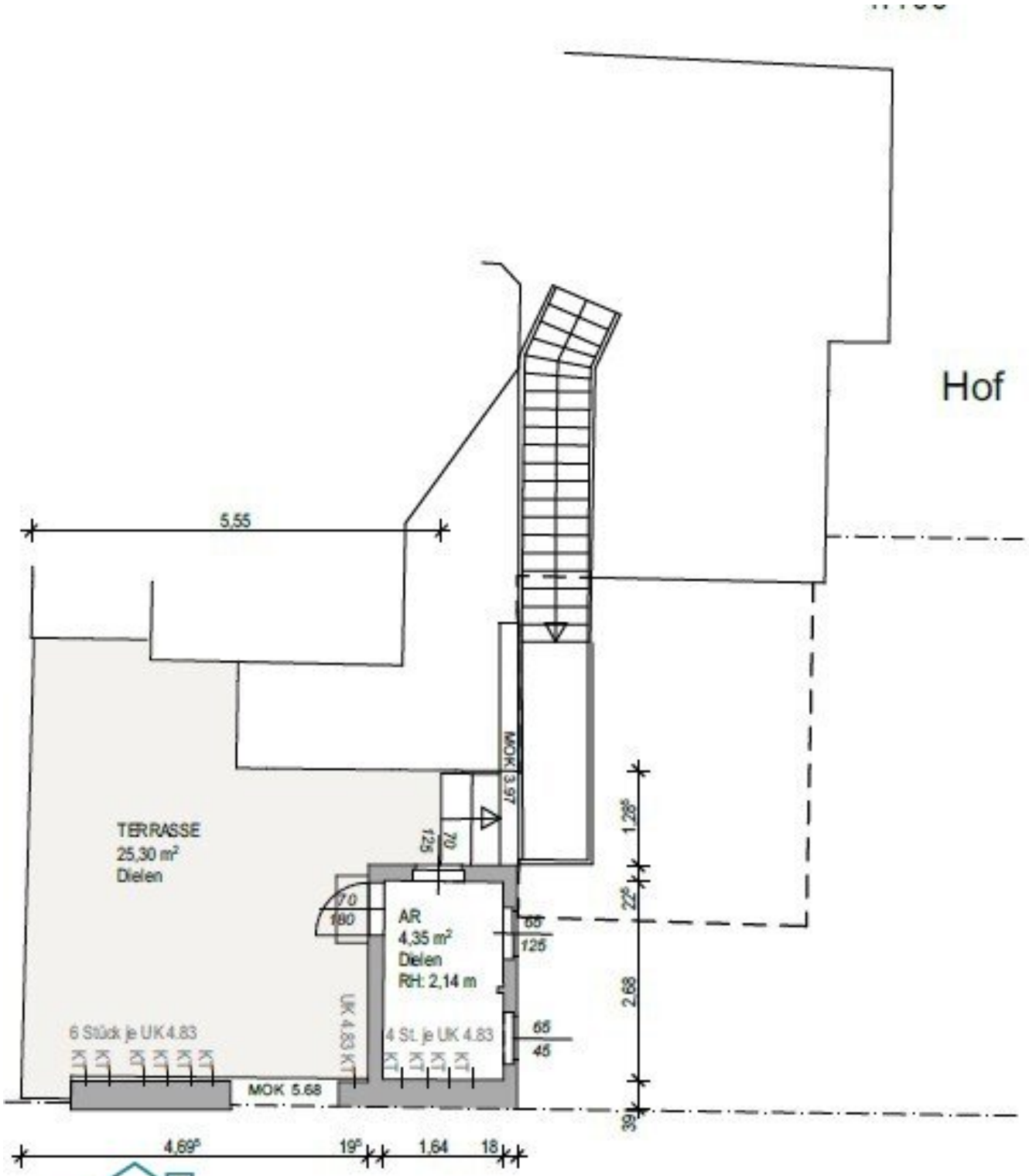




| RAUMNAME | FLÄCHE | BELAG |
|---|---|---|
| BAD | 11,85m² | Fliesen |
| WOHNKÜCHE | 76,21m² | Parkett |
| ZIMMER 2 | 27,28m² | Parkett |
| ZIMMER 3 | 15,83m² | Parkett |
| ZIMMER 4 | 26,68m² | Parkett |
| AR | 1,94m² | Parkett |
| BAD | 6,81m² | Fliesen |
| VORRAUM | 29,06m² | Parkett |
| WC | 1,59m² | Fliesen |
| AR (DG2) | 4,35m² | Dielen |
| **WNF gesamt TOP 5:** | **201,60m²** | |
| TERRASSE DG1 | 23,03m² | |
| TERRASSE DG2 | 25,30m² | |




DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST. 1973




DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

TERRASSENMIETE MIT 3 SCHLAFZIMMERN - im Dachgeschoß eines gepflegten Stilaltbaus 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/Oktober 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