

## **TERRASSENMIETE MIT GARTENANTEIL / MODERN APARTMENT WITH TERRACE AND SMALL GARDEN**



**Objektnummer: 6859**

**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>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Gesamtmiete</b>	2.579,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.345,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,00 €
<b>USt.:</b>	234,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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





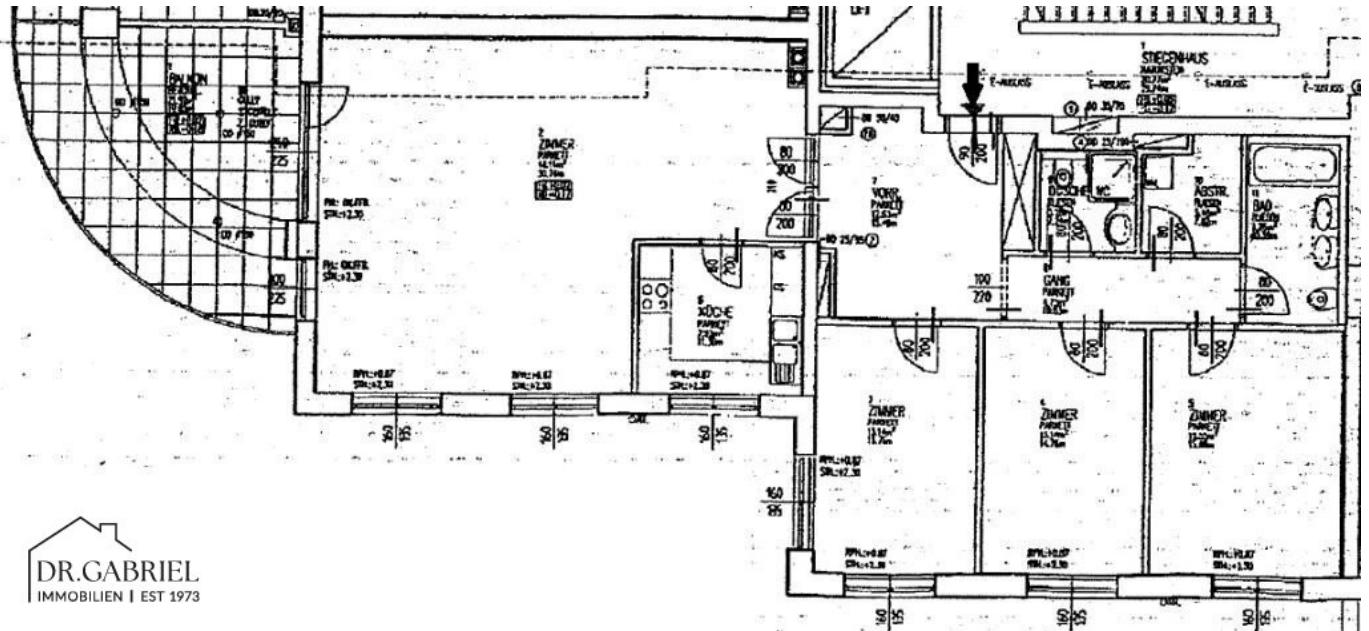
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN FÜR ALLE



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN FÜR ALLE







DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

# **Objektbeschreibung**

FAMILIENFREUNDLICHE TERRASSENWOHNUNG MIT GARTENANTEIL

in Grünlage, mit sehr guter Nahversorgung in Gehweite, Schulen und Kindergarten in nächster Nähe, Bus 35A und 39A

**BEZUG AB 15. März 2026**

RAUMAUFTeilung:

Vorzimmer, großes Wohn-Esszimmer (ca. 48m<sup>2</sup>), drei Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne und WC, Duschbad mit WC, Abstellraum, Terrasse (21 m<sup>2</sup>),

Gartenanteil (148 m<sup>2</sup>) über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein Garagenplatz.

AUSSTATTUNG:

Komplettküche, Parkettböden

Für Warmwasser und Heizung ist ein monatliches Akonto von **ca. € 200,- brutto** zu zahlen.

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

---

DISTRICT 19: FAMILY FRIENDLY THREE BEDROOM APARTMENT WITH TERRACE AND SMALL GARDEN OF ITS OWN AND GARAGE PARKING

LAYOUT:

entrance, living-dining room (48 m<sup>2</sup>), terrace (21m<sup>2</sup>), kitchen, three bedrooms, one bathroom with bathtub and WC, one bathroom with shower and WC, storage room

#### **FIXTURES AND FITTINGS:**

fitted kitchen, wooden floors, garage

monthly down payment for the heating € 200,-

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

##### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap