

## DACHTERRASSENMIETE



**Objektnummer: 27996**

**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>Baujahr:</b>                      | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 105,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,78 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,64              |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.896,97 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.245,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.633,61 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 208,61 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 263,36 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

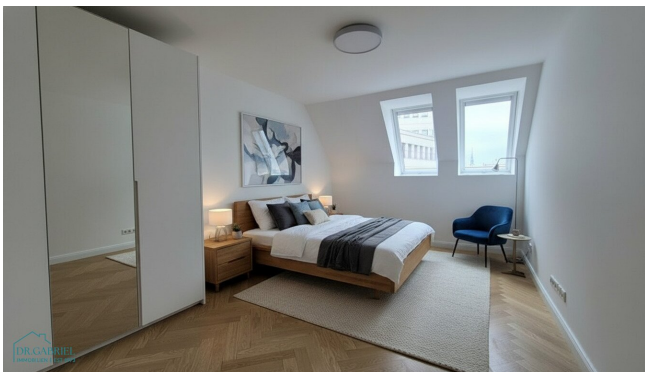


Office Team







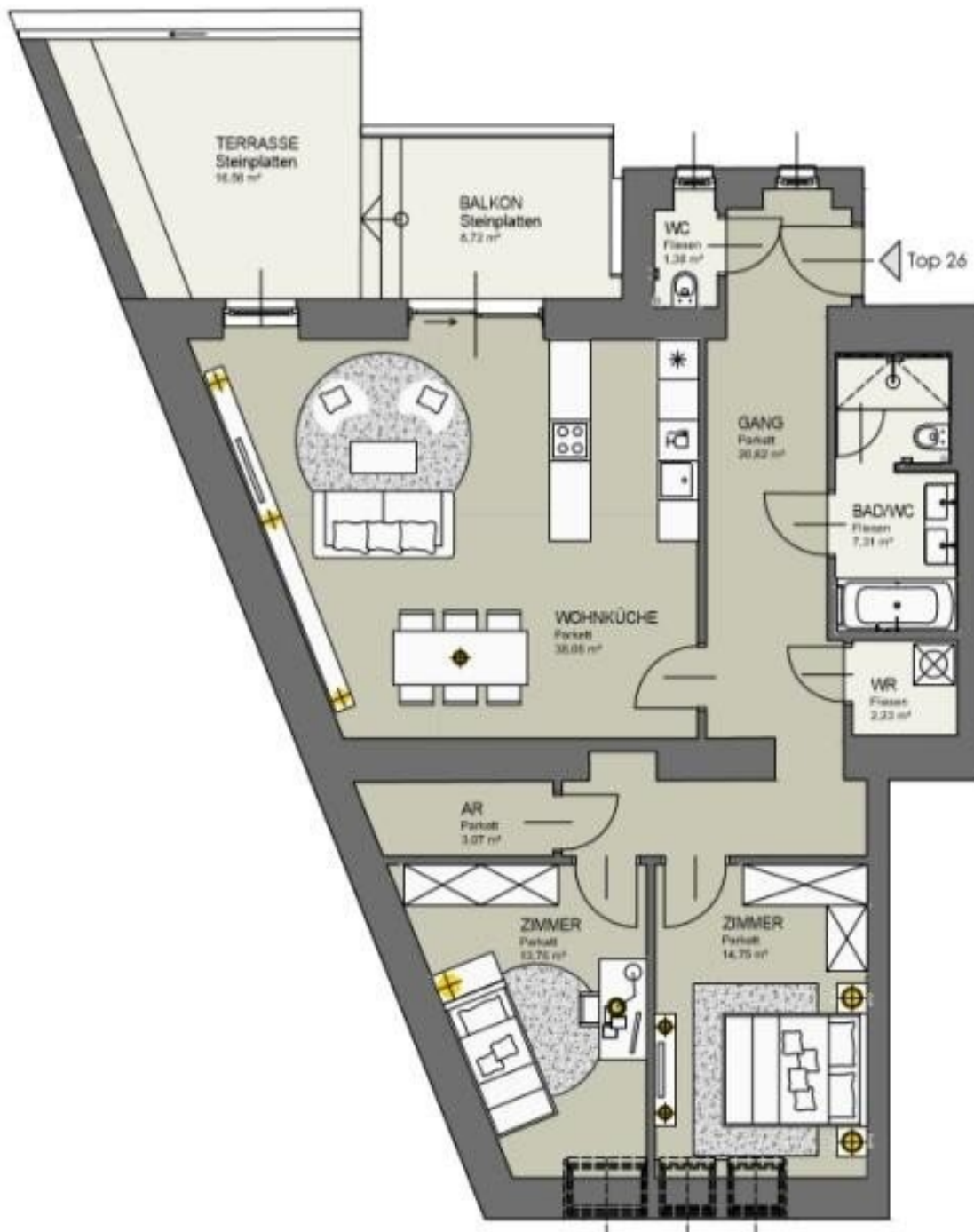












# Objektbeschreibung

## DACHTERRASSENWOHNUNG - NÄHE URANIA

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung in einem schönen Zinshaus in unmittelbarer Nähe zur Urania. In wenigen Minuten erreicht man die Straßenbahnlinie O und 1, die U-Bahnlinie U4 (Station Wien Mitte) und der City Airport Train (CAT) sind nur eine Straßenbahnstation entfernt. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und in rund 10 Minuten erreicht man den Donaukanal und den grünen Prater.

## RAUMAUFTEILUNG:

zentraler Vorraum, Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, zwei Schlafzimmer, Bad (Wanne, Dusche, WC), ein Gäste-WC, Abstellraum, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

## AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Komplettküche
- Klimatisierung
- Jalousien
- Vertragserrichtungskosten an die Hausverwaltung einmalig **€ 360,00 inkl. USt**

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

## BITTE ZU BEACHTEN:

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap