

## **TERRASSENWOHNUNG IN INNENSTADT-PALAIS**



**Objektnummer: 16634**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	3.995,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.207,67 €
<b>Kaltmiete</b>	3.631,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	424,15 €
<b>USt.:</b>	363,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

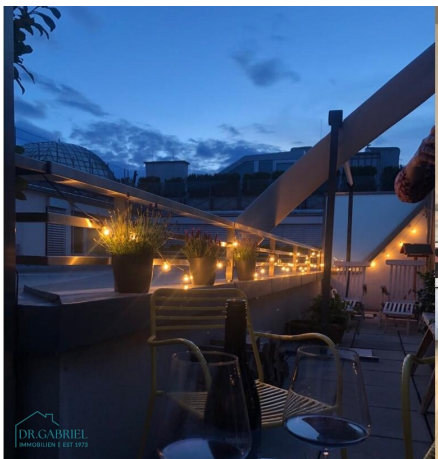
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



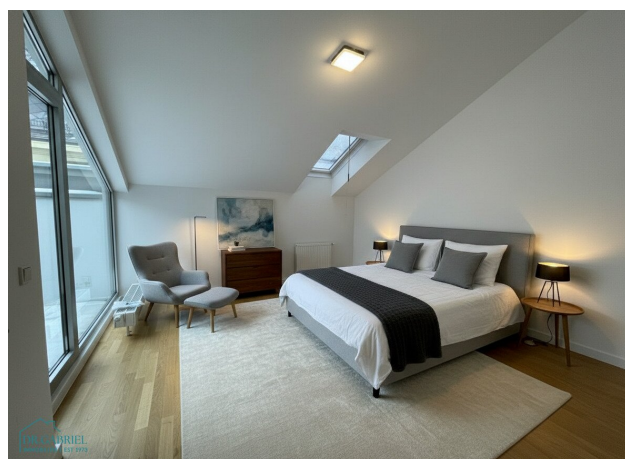
### Office Team

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











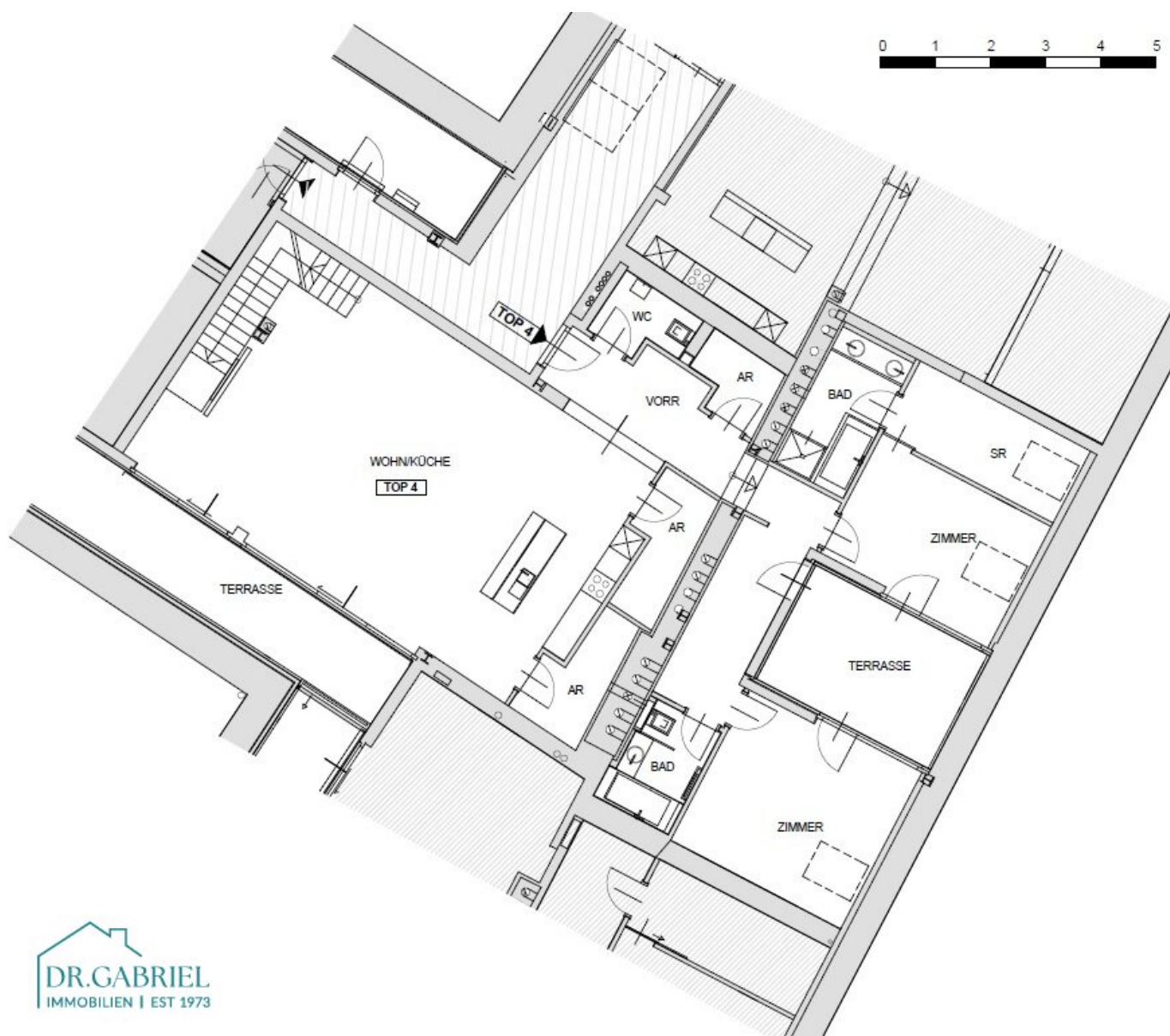


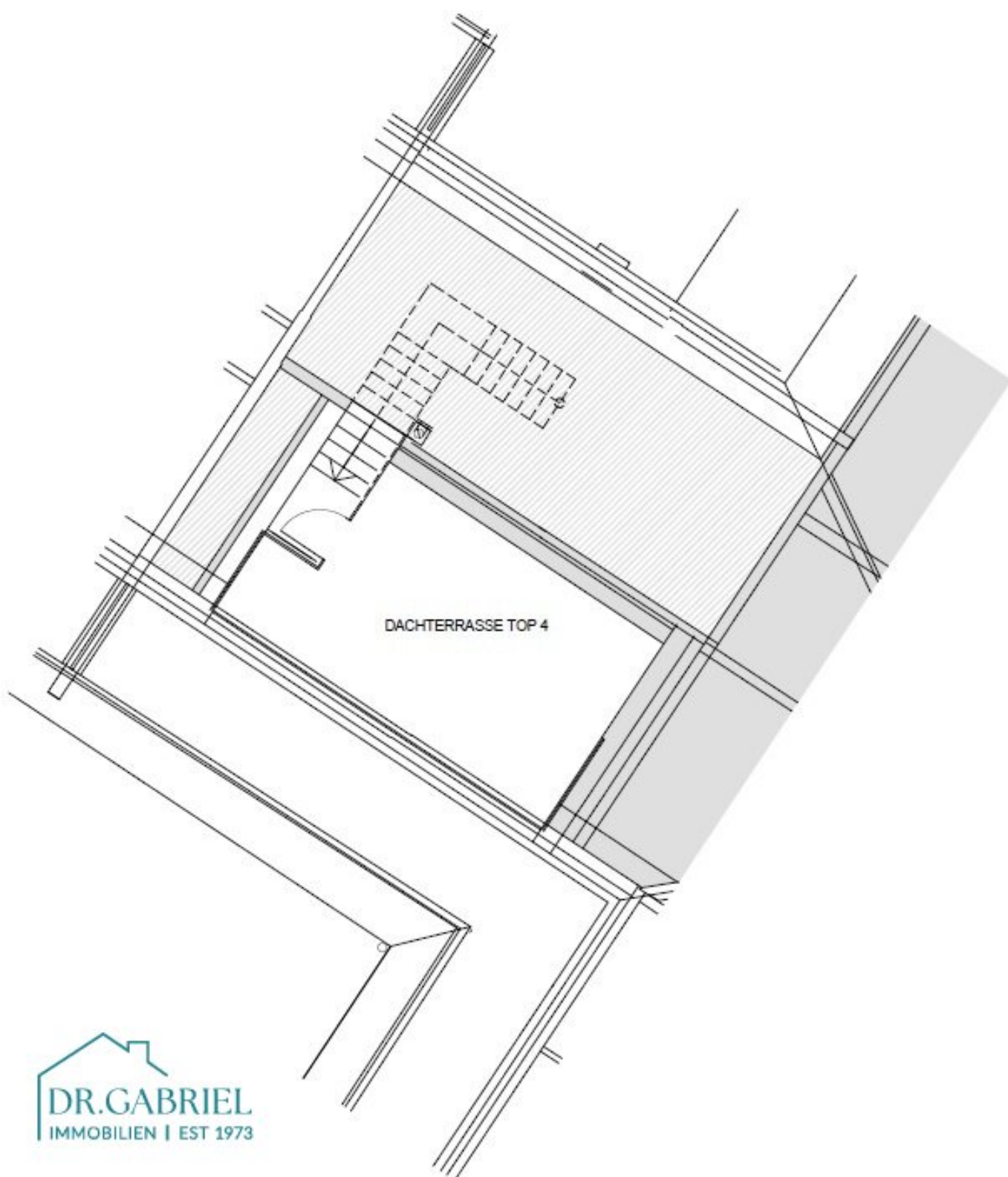














# Objektbeschreibung

## DACH-TERRASSENWOHNUNG IN INNENSTADT-PALAIS

Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines historischen Gebäudes

befristete Vermietung (5 Jahre)

### RAUMAUFTEILUNG:

1.EBENE: Vorraum, großzügiges Wohn- Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf eine Terrasse entlang des gesamten Wohnzimmers, zwei Schlafzimmer, jedes mit einem Badezimmer, sowie einer weiteren Terrasse (von beiden der Schlafzimmer begehbar), ein begehbarer Schrankraum.

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe auf die

2.EBENE: ca. 23m<sup>2</sup> große Dachterrasse

### AUSSTATTUNG:

Parkettboden, Küche, Kühlung

Garagenplätze können bei Bedarf in der nahegelegenen Tiefgarage Freyung angemietet werden.

- Das Akonto für Heizung/Warmwasser beträgt zusätzlich **Euro 331,51 brutto / Monat**
- Das Akonto für Kühlung beträgt zusätzlich **Euro 60,84 brutto / Monat**
- Für die Erstellung des Mietvertrages gelangt ein Betrag von **EUR 349.- brutto** seitens der Hausverwaltung zur Verrechnung!

Die Wohnung wird UNMÖBLIERT VERMIETET. Bilder mit Möbeln sind KI generierte Möblierungsvorschläge.

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

**BITTE ZU BEACHTEN:**

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

---

**TOP FLOOR APARTMENT WITH TERRACE IN A DOWNTOWN PALACE**

The apartment is located on the top floor (with elevator) of a historic building.

Fixed-term lease (5 years)

**LAYOUT:**

**1st floor:** Entrance hall, spacious living- dining room with fully equipped kitchen and access to a terrace running along the entire length of the living room, two bedrooms, each with en-suite bathroom, as well as another terrace (accessible from both bedrooms), two walk-in closets.

From the living room, a staircase leads to the

**2nd floor:** Approx. 23 m<sup>2</sup> roof terrace.

**FEATURES:**

Parquet flooring, fitted kitchen, cooling.

Garage parking spaces can be rented if required in the nearby Freyung underground garage.

Monthly down payment for **heating: EUR 331.51 incl. VAT/ month**

Monthly down payment for **cooling: EUR 60.84 incl. VAT/ month**

A fee of **EUR 349 incl. VAT** will be charged by the property management for preparation of the rental contract.



## **PLEASE NOTE:**

To rent this apartment, proof of a **monthly net household income in Austria of at least three times the total rent** is required.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap