

## DACHMAISONETTE IN INNENSTADTPALAIS



**Objektnummer: 17710**

**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>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	2.995,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.179,98 €
<b>Kaltmiete</b>	2.722,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	542,75 €
<b>USt.:</b>	272,28 €
<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 | EST 1973



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973





DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN LUX 1971



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN LUX 1971



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN LUX 1971





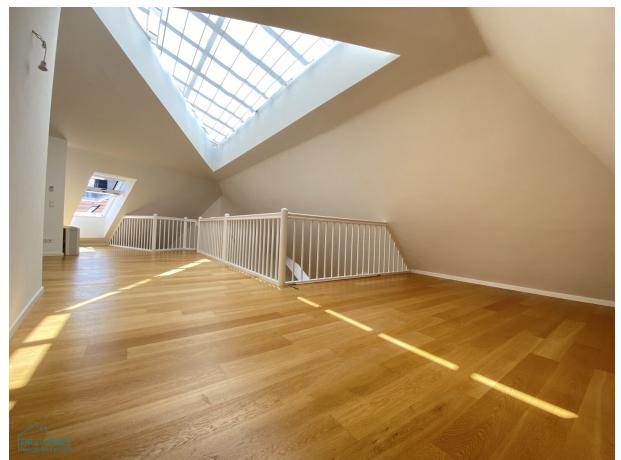




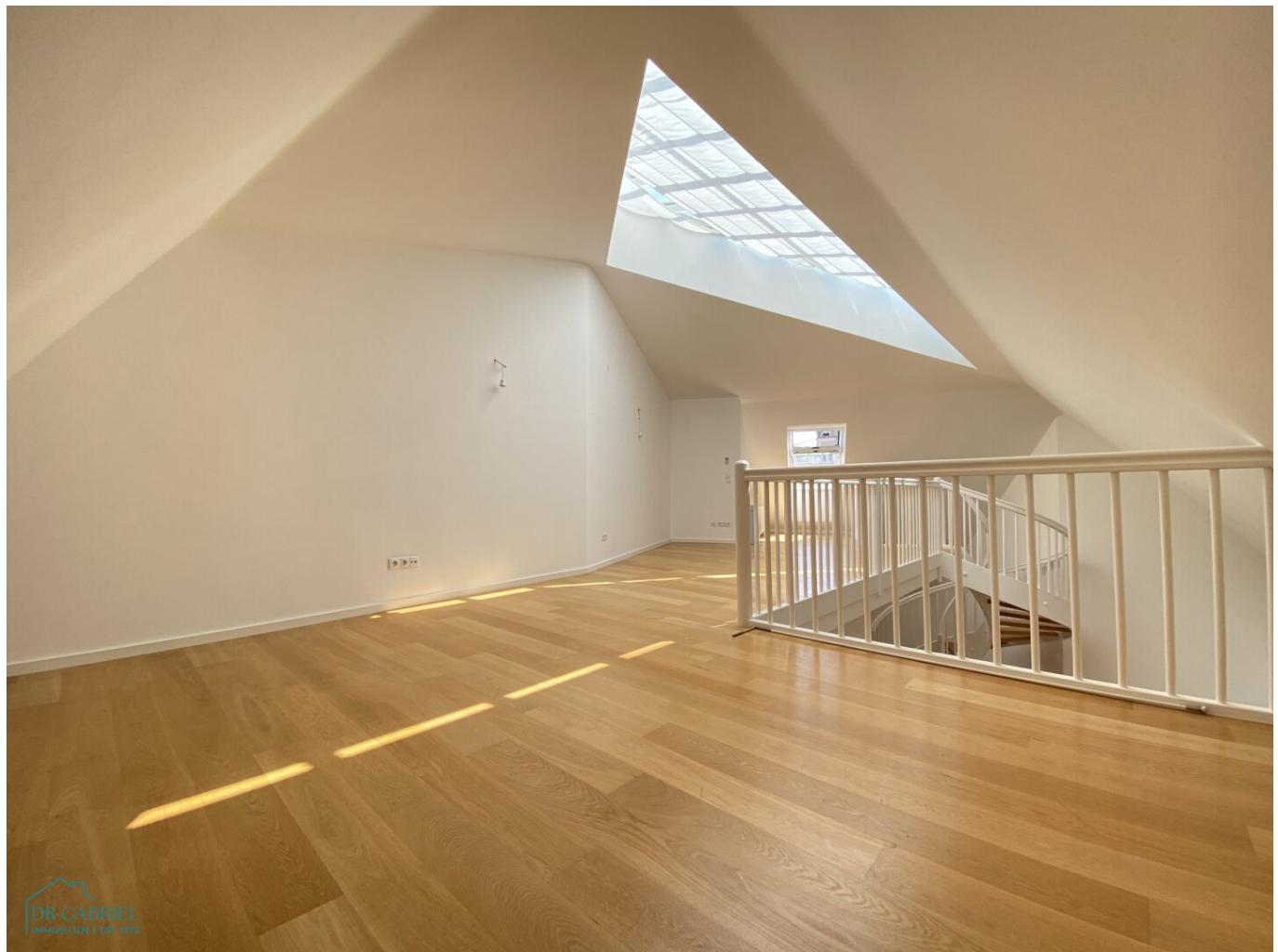
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



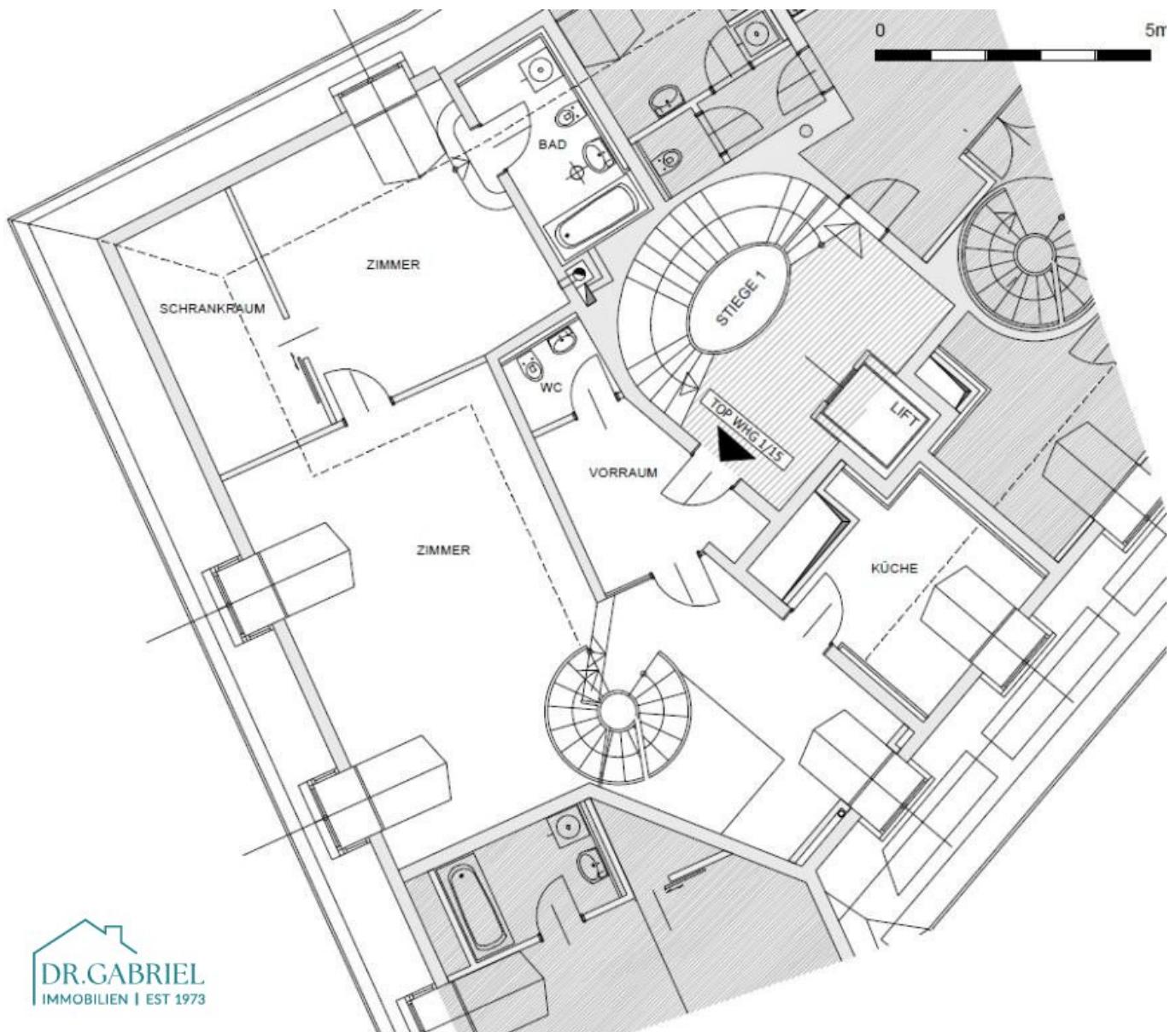
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

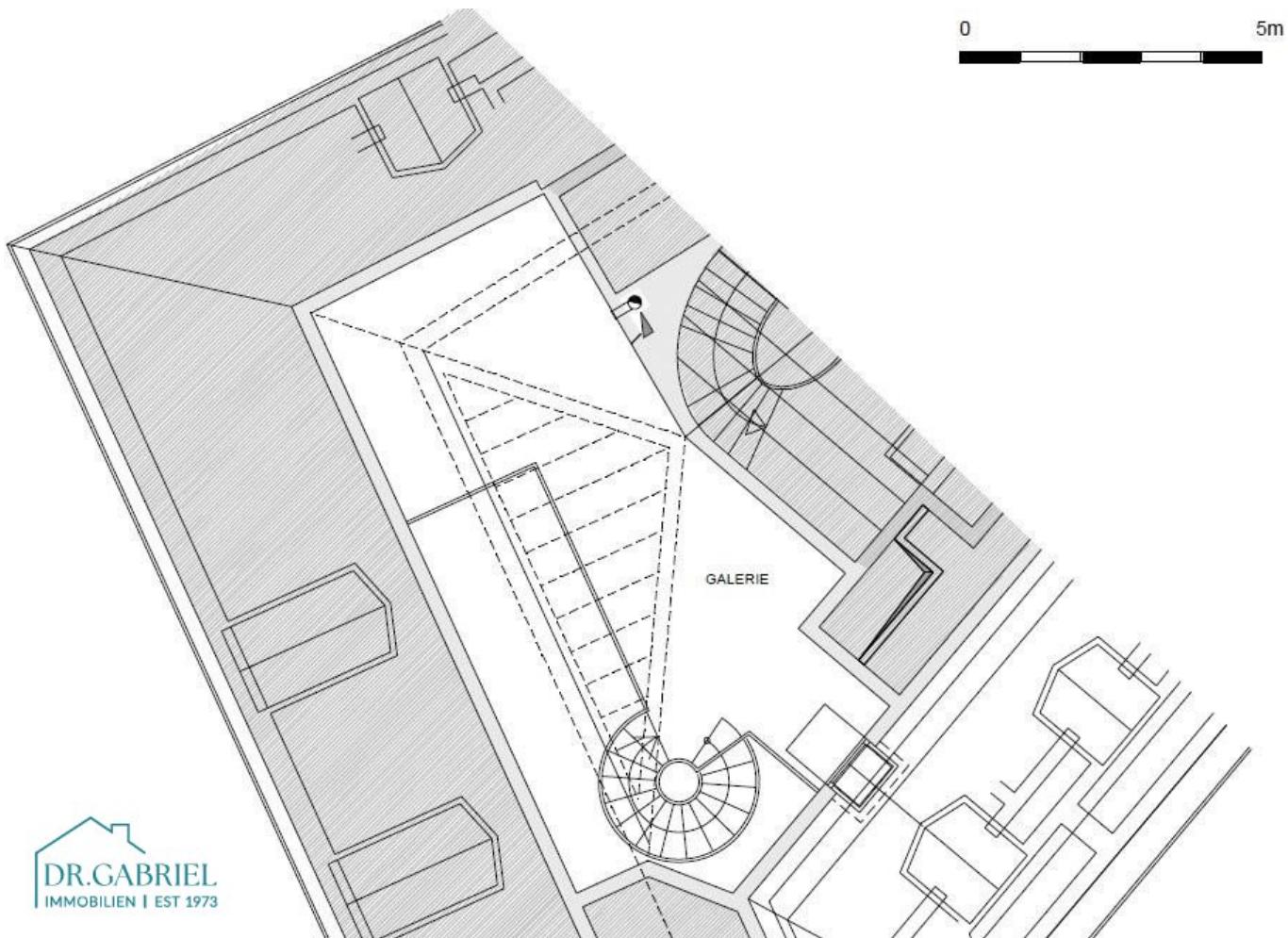


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973









 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

## **GEMÜTLICHE SONNIGE DACHMAISONETTE IN INNENSTADTPALAIS NÄHE FREYUNG**

4. Obergeschoß mit Lift, unbefristete Vermietung, herrliches Innenstadtpalais  
befristete Mietdauer (5 Jahre)

### **INFRASTRUKTUR:**

Bus 1A, 2A, U3 Herrengasse, U2 Schottentor, Straßenbahn 1, D, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 71, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten

### **RAUMAUFTEILUNG:**

1. EBENE: Vorraum, Gäste-WC mit Waschbecken, großes Wohn-Esszimmer, Küche, **ein Schlafzimmer** mit angrenzendem Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC sowie einem begehbarem Schrankraum

2. EBENE: eine großzügige offene Galerie

### **AUSSTATTUNG:**

Parkettböden, Komplettküche, Heizung (Fernwärme) und Kühlung mittels fan coil-Geräte (Gebläsekonvektoren), eingerichteter Schrankraum

Garagenplätze sind extra in der Garage Freyung - wenige Schritte entfernt - extra anzumieten.

### **zusätzliche Kosten:**

- \* Heizung und Warmwasser (Fernwärme) Akonto derzeit brutto **EUR 320,54** pro Monat
  - \* Kühlung Akonto derzeit brutto **EUR 313,20** pro Monat
  - \* Strom
- \* Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 249.- brutto** zur Verrechnung.

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

**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 HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

**DISTRICT 1 / FREYUNG: COSY AND SUNNY DUPLEX APARTMENT IN HISTORIC BUILDING**

Entrance, living-dining-area, kitchen, bedroom with bathroom en suite and walk in closet, stairs leading from the living area to the upper floor: spacious gallery (e.g. home office, library)  
Wooden floors, fitted kitchen, cooling

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