# DACH-TERRASSENMIETE - NÄHE KARLSKIRCHE




**Objektnummer: 13436**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1865 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 169,64 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 81,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Gesamtmiete** | 3.495,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.684,48 € |
| **Kaltmiete** | 3.177,27 € |
| **Betriebskosten:** | 492,79 € |
| **USt.:** | 317,73 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Office Team**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.











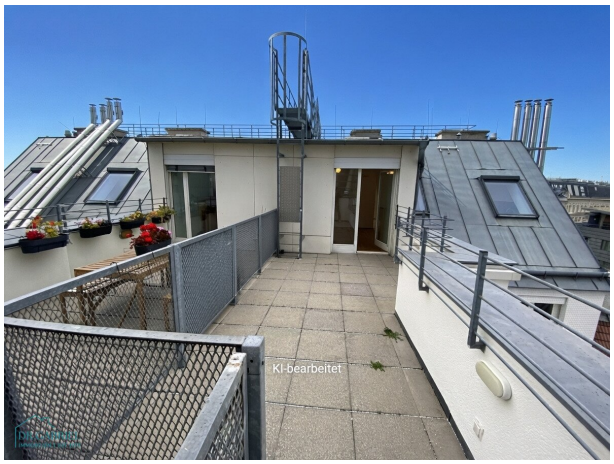





KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973


KI-bearbeitet








KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973





















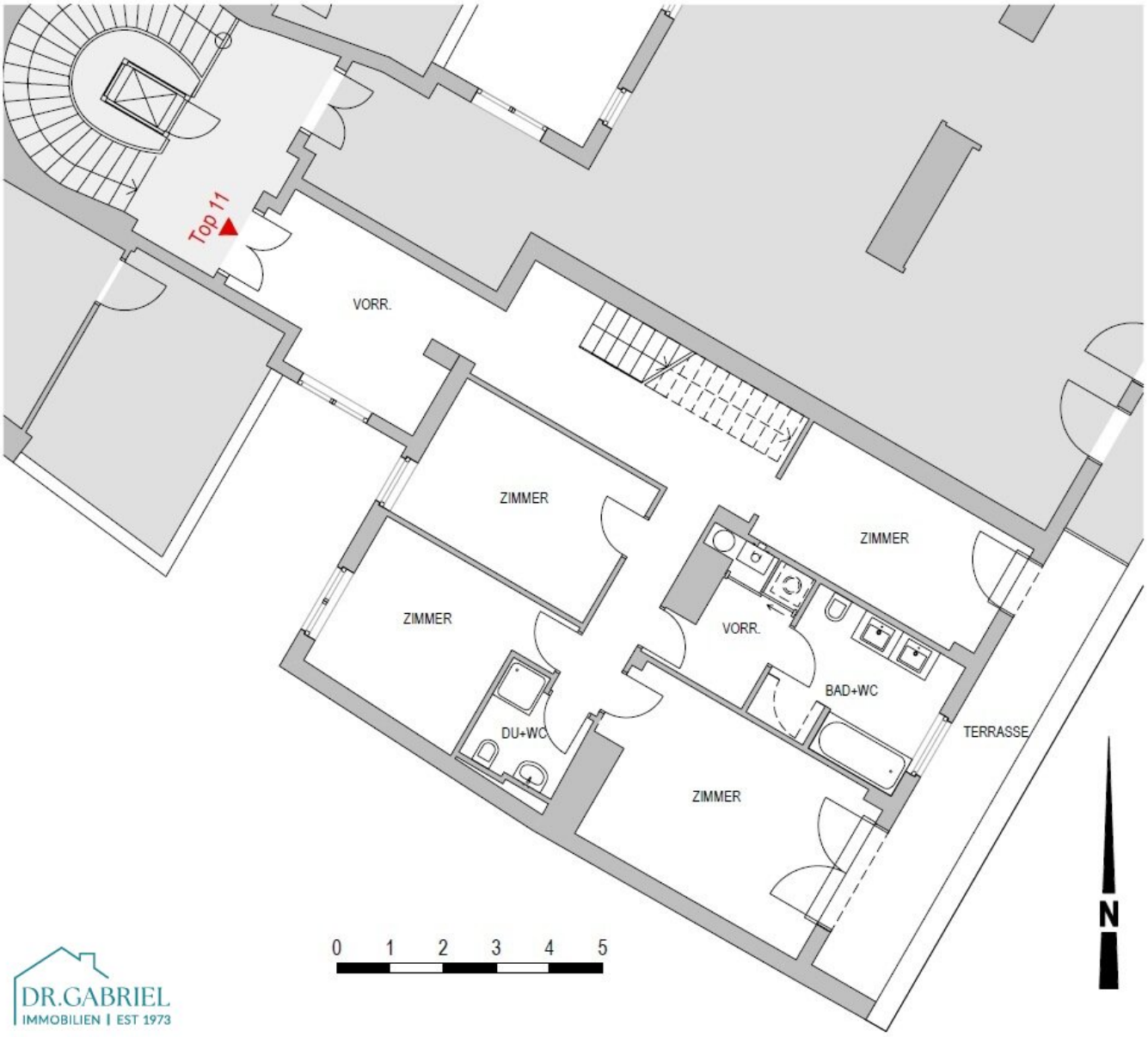









DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973




DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973




DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

**DACHTERRASSENMAISONETTE IN ZENTRUM-NÄHE**

Zahlreiche Geschäfte und Lokale auf der Wiedner Hauptstraße.

**5. Obergeschoß mit kleinem Lift, befristete Vermietung (5 Jahre)**

INFRASTRUKTUR:

U1, Straßenbahn 1, 62, Badner Bahn, Bus 59A, gute Einkaufsmöglichkeiten

**RAUMAUFTEILUNG:**

**1. EBENE:**

großzügiger Vorraum, **vier Schlafzimmer,** schmale Terrasse (ca. 12m²), zwei Bäder (ein Bad mit Wanne, Dusche und WC; ein kleines Duschbad mit WC), Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, über eine Treppe vom Vorraum gelangt man in die

**2. EBENE:**

großer Wohn-/Essbereich (durch Kaminwand geteilt) mit offener Küche, Ausgang zu einer Terrasse (ca. 15m²), Gäste-WC

**AUSSTATTUNG:**

Parkettböden, Komplettküche, Kühlung, Gastherme (Heizung/Warmwasser), Außen- bzw. Innenjalousien

- **BITTE ZU BEACHTEN:**

  **FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES**

**MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

- Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 349,--,- brutto** zur Verrechnung.

---

**ROOFTOP TERRACE DUPLEX APARTMENT NEAR THE CITY CENTRE**

Numerous shops, cafés and restaurants along Wiedner Hauptstraße.

Located on the 5th floor, accessible via a small lift. Fixed-term rental agreement (5 years).

INFRASTRUCTURE: U1 underground line, tram lines 1 and 62, Badner Bahn regional railway, bus line 59A, and excellent shopping facilities nearby.

**LAYOUT:**

LEVEL 1:

Spacious entrance hall, four bedrooms, a narrow terrace, two bathrooms (one bathroom with a bathtub, shower and toilet; one shower room with WC), and a storage room with washing machine connection.

A staircase from the entrance hall leads to the...

LEVEL 2:

Large living and dining area (separated by a fireplace wall) with an open-plan kitchen, access to a terrace, and a separate guest toilet.

**FEATURES AND AMENITIES:**

Parquet flooring, fully equipped kitchen, and air conditioning.

**PLEASE NOTE:**

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

The property management company charges a fee of **EUR 349.00** (including VAT) for the preparation of the rental agreement.

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 <1.500m

**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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap