

## **MODERNE WOHNUNG MIT BALKON**



**Objektnummer: 28686**

**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>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.275,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	997,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.159,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,27 €
<b>USt.:</b>	115,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**

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



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1924

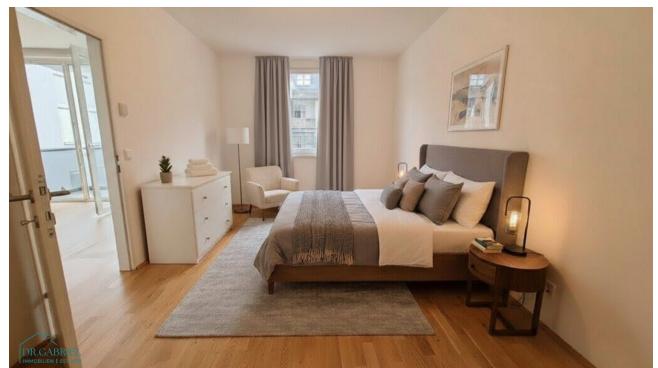




DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN 1972

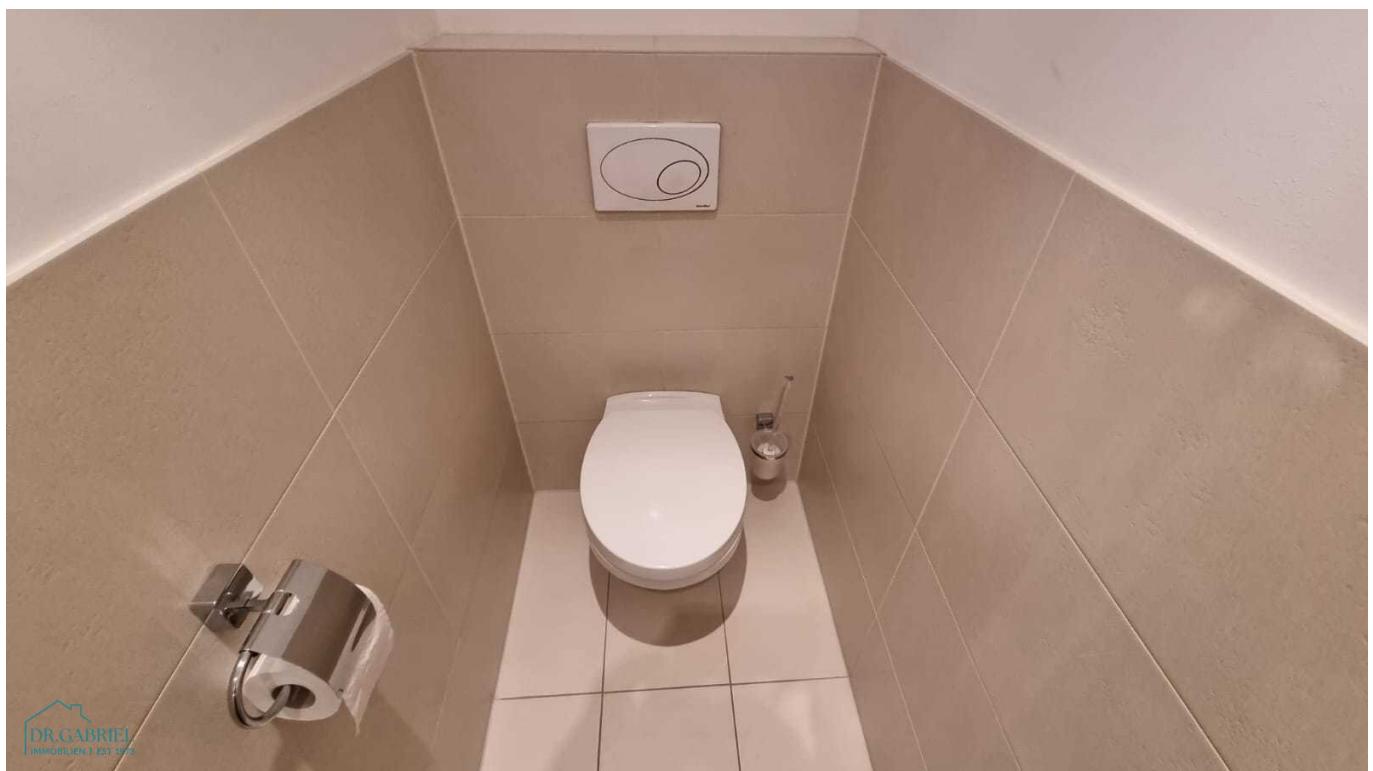


DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN 1972



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN 1972

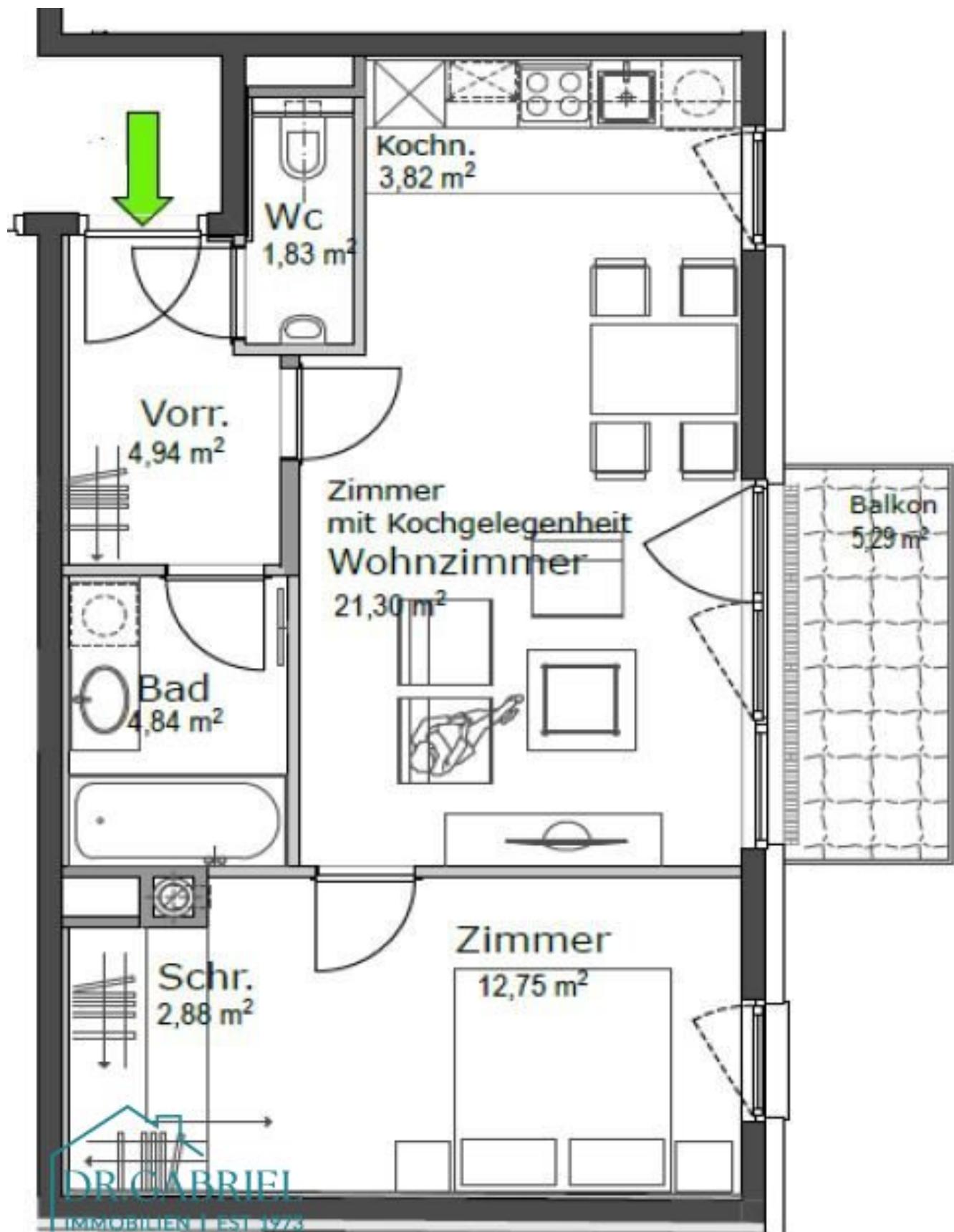




DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



# Objektbeschreibung

SCHÖNE MIETWOHNUNG MIT HOFSEITIGEM BALKON

**BEZUG AB APRIL 2026**

**BESICHTIGUNGEN SIND AB MÄRZ 2026 MÖGLICH!**

INFRASTRUKTUR

Währinger Straße, Schubertpark

Straßenbahn: 40, 41, U6

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette.

## AUSSTATTUNG

Parkettboden, voll ausgestattete Küche

Die Anlage verfügt über Kellerabteile und einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Im Haus befindet sich ein Fahrradabstellraum und eine Garage (kann nach Bedarf angemietet werden).

Vertragserrichtungskosten an die Hausverwaltung: **€ 160,00**

## BITTE ZU BEACHTEN:

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

**unmöbliert** vermietet.

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER 2,5-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

\*\*\*\*\*

**LAYOUT:**

entrance area, a living-dining room with a fully equipped open kitchen with access to the balcony, one bedroom, a bathroom with tub and washing machine connection, a separate toilet.

The **high-quality equipment** convinces especially by

- by hardwood parquet floors in the living and sleeping areas tiles in the sanitary areas
- tiles in the sanitary areas
- fully equipped kitchen
- floor heating

Each apartment has a cellar compartment in the basement, a bicycle- and stroller storage room and a laundry room for shared use are available in the condominium.

Contract preparation fee to the property management company: **€ 160,00**

**Disclaimer: The furniture shown is digital and AI-generated. The apartment is rented unfurnished.**

**PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, YOU MUST PROVIDE PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 2.5 TIMES THE TOTAL RENT!**

This property is offered without obligation and subject to change. The information provided above is based on details and documents supplied by the owner and is given without guarantee.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap