2 ZIMMER-GARTENMIETE



Objektnummer: 28457

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,56 m²
Gesamtfläche:	39,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	829,03 €
Kaltmiete	953,64 €
Betriebskosten:	124,61 €
USt.:	95,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

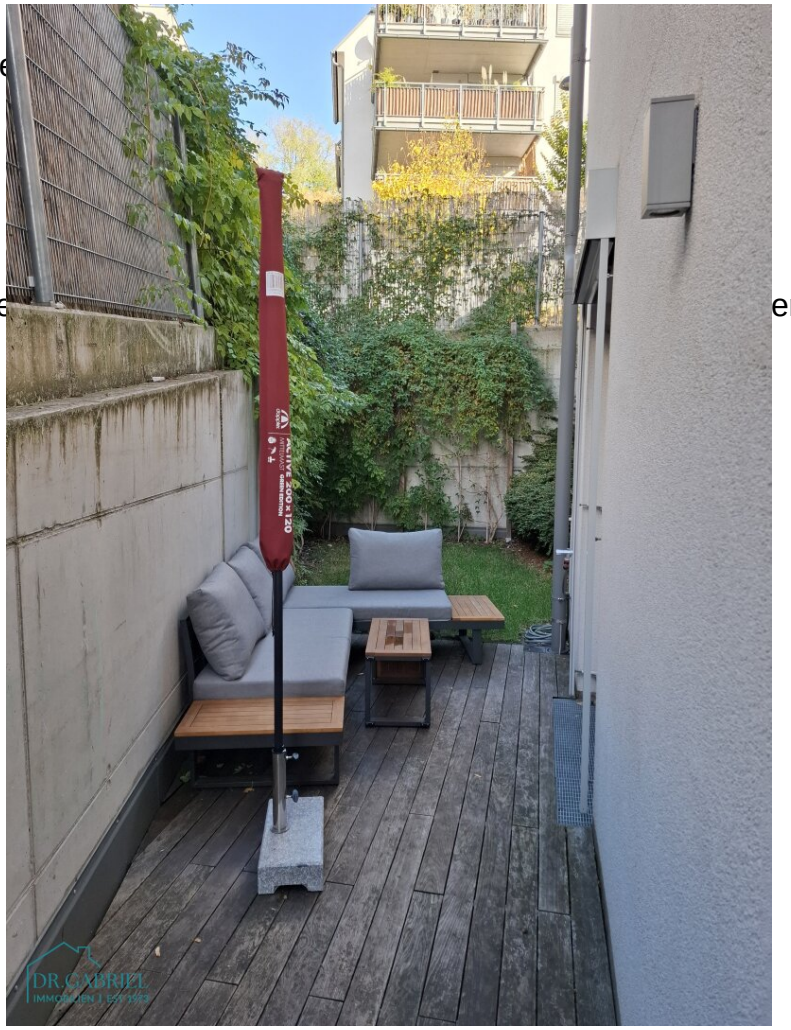


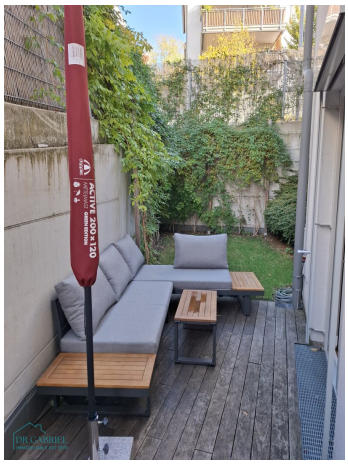
Noemi Kristof

Dr. Alexandra Gabrie
Graben 29A
1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





















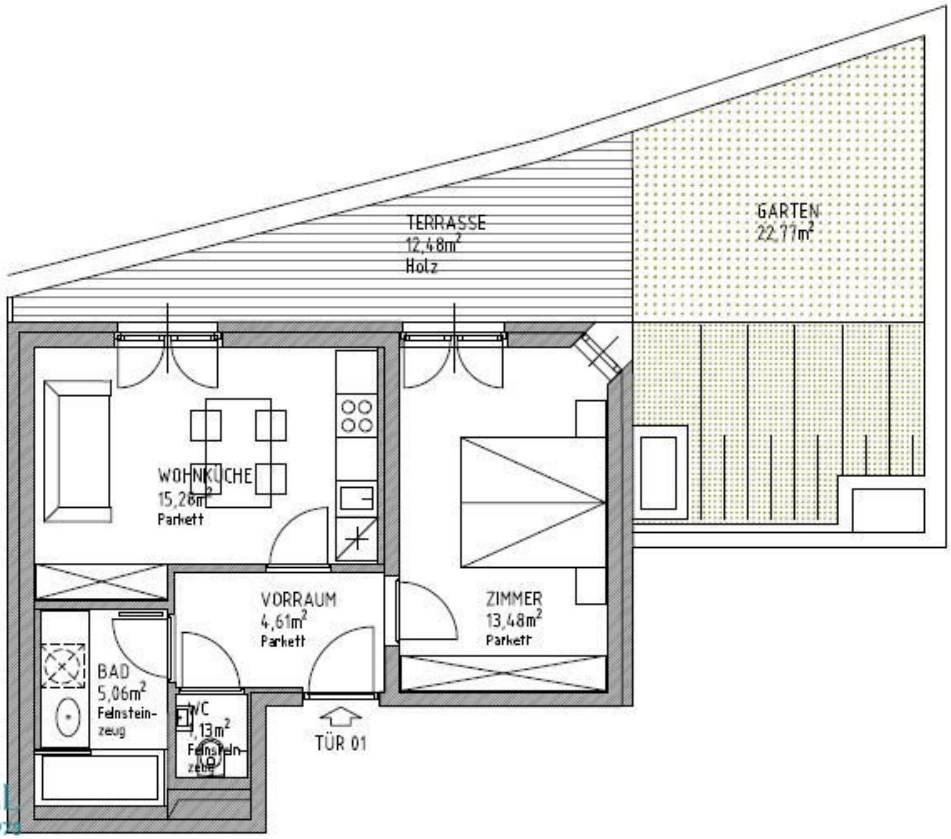












DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1913

Objektbeschreibung

2-ZIMMER GARTENMIETE - NÄHE GERSTHOFERSTRASSE/PÖTZLEINSDORFERPARK

BEZIEHBAR AB 01. Dezember 2026 / UNMÖBLIERT

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, ein Wohn- und Esszimmer mit voll ausgestatteter offenen Küche und Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschienenanschluss und eine separate Toilette.

AUSSTATTUNG:

- hochwertigen Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalousie
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung

Die Anlage verfügt über **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** und eine Waschküche.

ACHTUNG: DIE BETRIEBSKOSTEN KÖNNEN SICH ZUM JAHRESWECHSEL ÄNDERN!

- Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung einmalig: **€ 160,00**

- **Garagenstellplätze** können separat (**nach Verfügbarkeit)** angemietet werden **€ 120,00/Monat** brutto - **Kaution: € 400,00** - Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 130,00**

Die **ausgezeichnete Umgebung** der Wohnungsanlage bietet in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Pötzleinsdorfer Schlosspark
- BOKU Wien
- internationale Schulen und Kindergärten
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn: 41, Bus: 40A)

Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet.

BITTE ZU BEACHTEN:

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

****

This cozy garden apartment offers the following layout:

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

AVAILABLE FROM 1ST OF DECEMBER / UNFURNISHED

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
- Miele appliances in the kitchen
- electric outside blinds
- video intercom
- floor heating
- (A/C)

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.

One-time administration fee payable to the property management: €160.00

Parking spaces can be rented separately (subject to availability): **€ 120.00**/month incl. VAT, Deposit: **€ 400.00**, administration fee payable to the property management: **€ 130.00**

PLEASE NOTE: OPERATING COSTS MAY CHANGE AT THE TURN OF THE YEAR!

The excellent infrastructure of the residential complex offers in the immediate vicinity:

- numerous grocery stores
- the Pötzleinsdorfer Schlosspark
- the BOKU Vienna
- international schools and kindergarten
- excellent access to public transport (tram 41, bus 40A)

PLEASE NOTE:

TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 2.5 TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!

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

For more properties, please visit our homepage: www.gabriel.at

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap