

EXKLUSIVE DACHTERRASSENWOHNUNG



Objektnummer: 28720

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Gesamtmiete	4.487,71 €
Kaltmiete (netto)	3.690,00 €
Kaltmiete	4.079,74 €
Betriebskosten:	389,74 €
USt.:	407,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A
1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

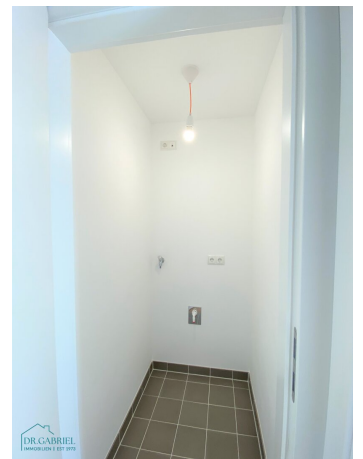
termin zur

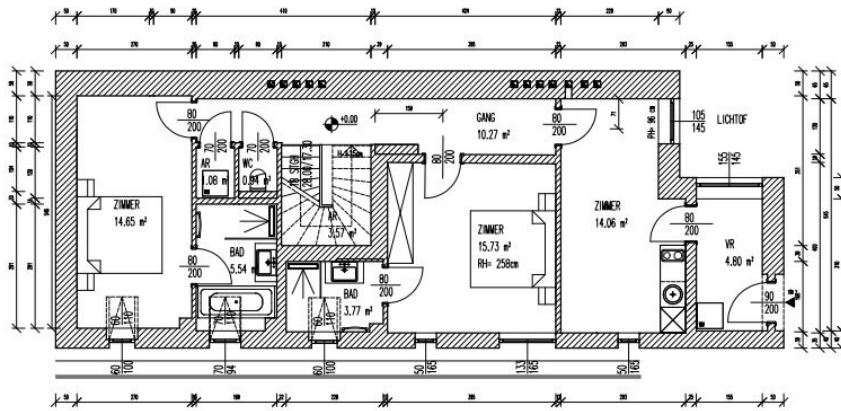
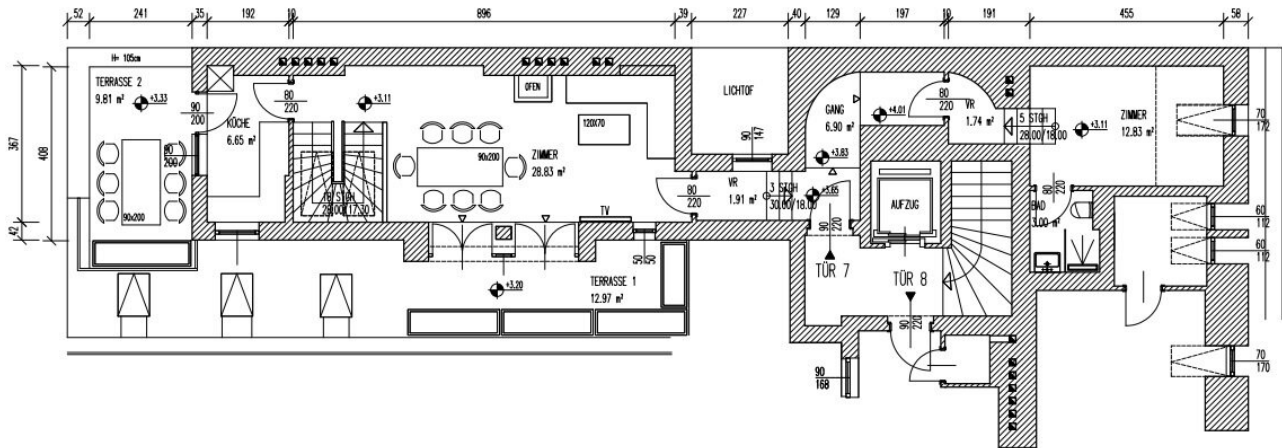












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine exklusive Maisonette mit zwei Terrassen in erstklassiger Innenstadtlage bei der Staatsoper.

BEZUG AB SEPTEMBER 2026

Der Ausbau des Dachgeschoßes auf einem repräsentativen Ringstraßenpalais besticht durch hochwertige Ausstattung.

Infrastruktur: U1 und U4, mehrere Bus und Straßenbahnlinien; unzählige Einkaufsmöglichkeiten, internationale Hotels und vielfältige Gastronomie liegen vor der Haustür, in ca. 10 Minuten kann man über die Kärntner Straße zum Stephansplatz flanieren.

RAUMAUFTEILUNG:

Die Wohnung hat auf beiden Ebenen (DG1 und DG2) einen Eingang.

Untere Ebene: * drei Zimmer - **zwei Schlafzimmer plus ein Gäste/Arbeitszimmer**, * zwei Bäder, * ein WC, * Abstellraum

Obere Ebene: * ein herrlich sonniger Wohn-Essbereich mit Kamin und Ausgang auf eine Terrasse, * Küche mit Ausgang auf die zweite Terrasse mit freiem Blick, * **ein weiteres Zimmer**, * ein WC

AUSSTATTUNG:

* Holzböden,

* moderne Küche mit MIELE Geräten,

* Klimaanlage,

* Kamin,

* Sonnenschutz

* ein Parkplatz kann separat angemietet werden mtl. **€ 300,00 brutto**

Heizkostenkonto: Euro 248,56 brutto monatlich

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER 3-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

EXCLUSIVE ROOFTOP APARTMENT WITH THREE BEDROOMS PLUS GUEST BEDROOM; TWO BATHROOMS; TWO TERRACES; AIR CON

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 <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