

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

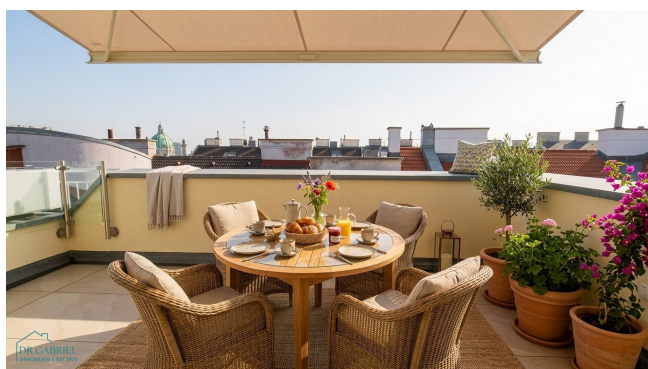


Office Team

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



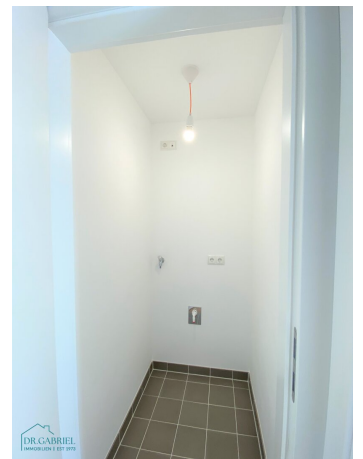


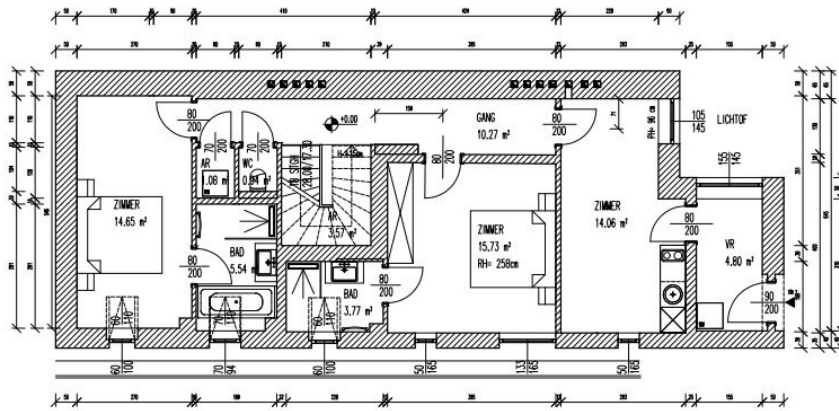
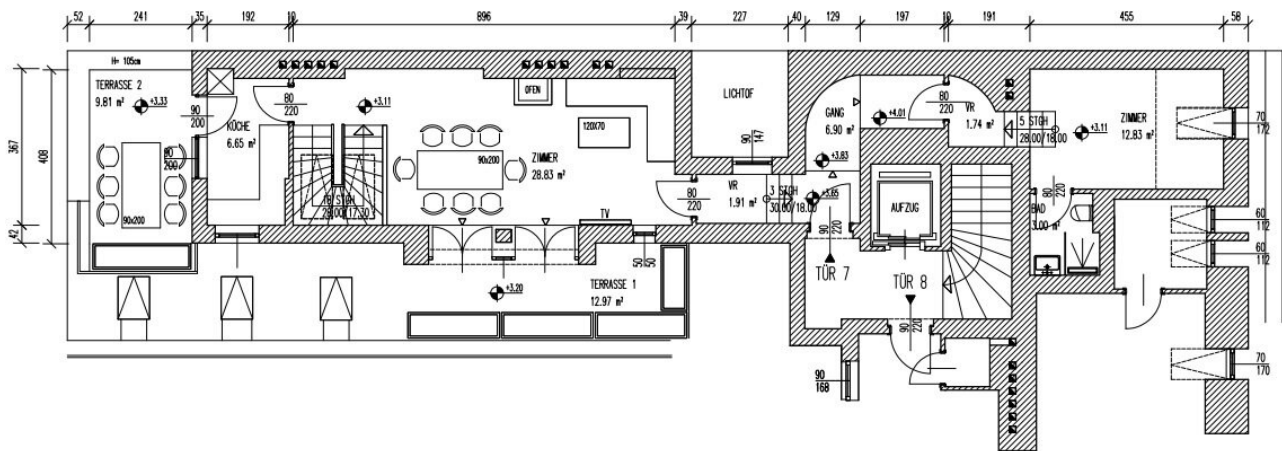












Objektbeschreibung

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.

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

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 Maisonette Apartment with Two Terraces in a Prime City Location near the Vienna State Opera

AVAILABLE FROM SEPTEMBER 2026

This exclusive penthouse maisonette is situated in a prestigious Ringstrasse palace and impresses with its high-quality finishes and elegant design.

LOCATION

The property enjoys an outstanding central location with excellent public transport connections via the U1 and U4 underground lines, as well as several tram and bus routes. A wide range of shopping opportunities, international hotels, and renowned restaurants are right on your doorstep. St. Stephen's Square can be reached within approximately 10 minutes on foot via the famous Kärntner Straße.

LAYOUT

The apartment has separate entrances on both levels (Lower Penthouse Level and Upper Penthouse Level).

Lower Level

- Three rooms:
 - Two bedrooms
 - One guest room/home office
- Two bathrooms
- One separate WC
- Storage room

Upper Level

- Spacious, light-filled living- dining room with fireplace and access to a sunny terrace
- Fully equipped kitchen with access to a second terrace offering unobstructed views
- One guest room/home office
- One separate WC

Features

- Hardwood flooring

- Modern fitted kitchen with **Miele** appliances
- A/C
- Fireplace
- External sun protection
- One parking space available for separate rental at **EUR 300.00 gross per month**

Monthly heating advance payment: EUR 248.56 incl. VAT

Please Note

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

Disclaimer: The furniture shown in the images has been digitally generated using AI for illustrative purposes only. The apartment is rented **unfurnished**.

This offer is subject to change and non-binding. All information provided is based on details and documentation supplied by the owner and is therefore without guarantee or liability on our part.

For further properties, please visit our website: 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 <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