

## BALKONMIETE IN GRÜNRUHELAGE



**Objektnummer: 26993**

**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>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	76,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.376,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,63 €
<b>USt.:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



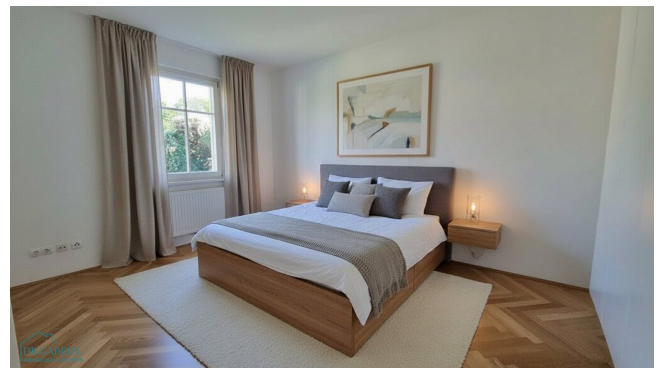
### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

















# Objektbeschreibung

## **BEZIEHBAR AB JULI 2026 / AVAILABLE FROM JULY 2026 (EN DESCRIPTION BELOW)**

Inmitten der Weinberge bietet Neustift am Walde neben weitläufigen Spaziermöglichkeiten auch Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. In der nahegelegenen Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Es gibt 2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie einen Gemeinschafts- / Kinderspielraum im Haus. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

Vorraum, Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon, vollausgestattete Küche mit anschließendem Abstellraum (Waschmaschinenanschluss), Schlafzimmer mit geräumigen Einbauschränk (inkl. Tresor), weiteres Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, Wannenbad mit Fußbodenheizung, separates WC.

### **AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkett (Fischgrätmuster) in den Wohnräumen, Natursteinbelag in Bad & WC
- vollausgestattete Küche (Ceranfeld, Backofen, Kühl- & Gefrierkombination)
- Sicherheitstür & Videogegensprechanlage
- Jedes Zimmer verfügt über SAT sowie Kabel Anschluss. Festnetzanschluss ist ebenfalls vorhanden
- kleiner Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Kinderwagen- & Fahrradabstellraum

**Ein Stellplatz ist verpflichtend um EUR 138,00 (inkl. BK und 20% USt) anzumieten.**

**Eine Administrationsgebühr (u.a. Vertragserrichtung) iHv 1.500,00 EUR (zzgl. 20% USt) ist einmalig zu bezahlen.**

**Hinweis/ Disclaimer:** Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet, ausgenommen davon ist die Kücheneinrichtung samt Geräten, eine Schrankwand im Schlafzimmer, ein Wandverbau im Gang / Vorraum sowie Regaleinbauten im Abstellraum.

**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. WEITERS MUSS EINE SELBSTAUSKUNFT SOWIE EINE KSV-AUSKUNFT DER MIETINTERESSENTEN VORGELEGT WERDEN.**

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)**

\*\*\*\*\*

Nestled among vineyards, Neustift am Walde offers not only extensive opportunities for walks but also shops for daily necessities. Bus line 35A provides convenient connections to the U4 and U6 underground lines (Spittelau station), ensuring easy access to the city center. In addition, the nearby Krottenbachstraße offers a wide range of shopping options.

The property features two storage rooms for strollers and bicycles, as well as a shared/common room that can also be used as a children's playroom. The building is fully basemented and equipped with an elevator and an in-house underground parking garage.

**LAYOUT:**

Entrance hall, living- dining room with access to the balcony, fully equipped kitchen with adjoining storage room (including washing machine connection), bedroom with a spacious built-in wardrobe (including a safe), additional bedroom or study, bathroom with tub and underfloor heating, separate toilet.

**FEATURES:**

- Oak parquet flooring (herringbone pattern) in the living areas, natural stone flooring in bathroom and WC
- Fully equipped kitchen (ceramic stove, oven, fridge-freezer combination)
- Security door and video intercom system
- Each room is equipped with satellite and cable connections; a landline connection is also available
- Small communal garden in the inner courtyard
- Storage rooms for strollers and bicycles

A **parking space** must be rented for **EUR 138.00** (including operating costs and 20% VAT).

**A one-time administration fee (incl. contract preparation etc.) of EUR 1.500,00 (plus 20% VAT) is payable.**

**Note / Disclaimer:** The furniture shown has been digitally created using AI. The apartment is rented unfurnished. Excluded the kitchen fittings including appliances, a built-in wardrobe unit in the bedroom, a wall unit in the hallway/entrance area, as well as built-in shelving in the storage room.

**PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3-TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!** Furthermore, a tenant's questionnaire form and a KSV (credit report) of the prospective tenants must be provided.

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](http://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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap