

## DACHTERRASSENTRAUM



**Objektnummer: 28375**

**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>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	2.625,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.387,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,07 €
<b>USt.:</b>	238,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



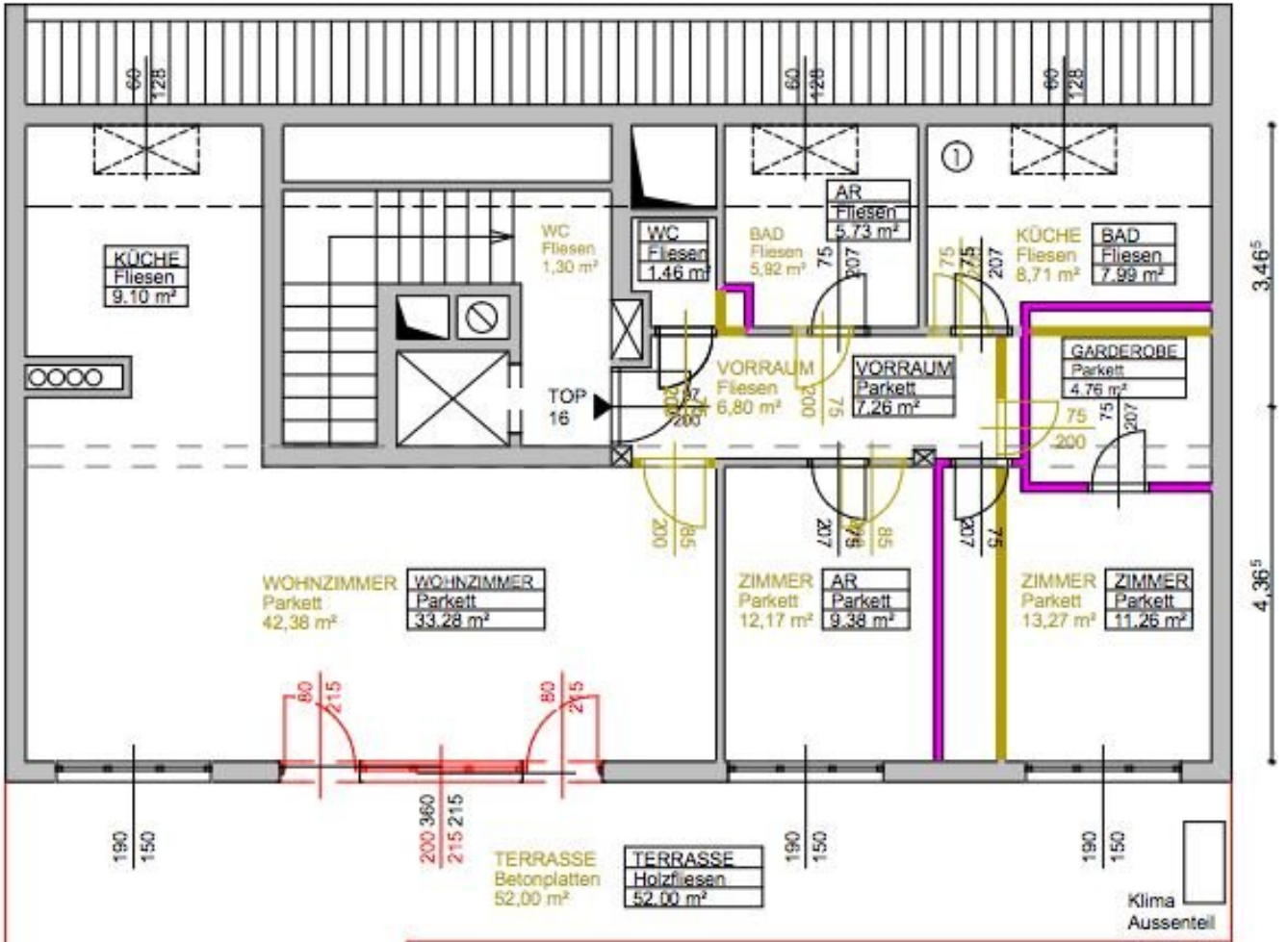








25 2,91 25 4,03<sup>5</sup> 25 1,04 10 25 10 2,03 10 1,17<sup>5</sup> 10 2,23 25



4 225 2 20 4 40 4 40 2 00 2 225 4 20

## Objektbeschreibung

MODERNE MIETWOHNUNG MITTEN IN DER STADT / MODERN APARTMENT WITH ROOF TERRACE (EN DESCRIPTION BELOW)

**BEZIEHBAR AB 01.07.2026/AVAILABLE FORM 01.07.2026**

**DIE WOHNUNG WIRD UNMÖBLIERT VERMIETET/THE APARTMENT WILL BE RENTED UNFURNISHED**

RAUMAUFTEILUNG

- Eingangsbereich,
- großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Dachterrasse (52 m2)
- komplett ausgestattete offene Küche
- Master-Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- Gästezimmer (auf den Fotos noch als Kinderzimmer zu sehen)
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Gäste WC
- Abstellraum bzw. Waschküche.

Beide Schlafzimmer und das Wohnzimmer haben Zugang zu der Innenhof-seitigen Dachterrasse.

## AUSSTATTUNG

- Parkettböden und
- Fliesen,
- Fußbodenheizung und -Kühlung;
- Klimaanlage, sowie mit
- Einbauschränke im Wohnzimmer,
- elektrischen Außenjalousien
- Mückennetze auf allen Fenstern, einer
- Sicherheitstür

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind teilweise digital und mit KI erstellt worden. 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**

**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](http://www.gabriel.at)**

\*\*\*\*\*

## LAYOUT

- entrance area
- spacious living- dining room with access to the roof terrace (52 m2)
- fully equipped open kitchen
- master bedroom with walk-in closet
- 2nd bedroom
- bathroom with tub, toilet and towel dryer
- separate toilet
- utility room with washing machine connection

Both bedrooms and the living room have access to the terrace that's facing the courtyard.

## FIXTURES AND FITTING

- parquet floors in the living areas
- tiled floors in the sanitary areas
- floor heating and cooling, A/C in all rooms

- built-in cabinets in the living room
- walk- in wardrobe
- outside electric shutters on all windows
- mosquito nets on all windows
- security door

**Note / Disclaimer:** The furniture shown has been partly digitally created using AI. The apartment is rented unfurnished.

**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!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap