

DACHMAISONETTE MIT BALKON - AB JÄNNER 2026



Objektnummer: 29226

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,94 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	4.105,07 €
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Kaltmiete	3.731,88 €
Betriebskosten:	431,88 €
USt.:	373,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

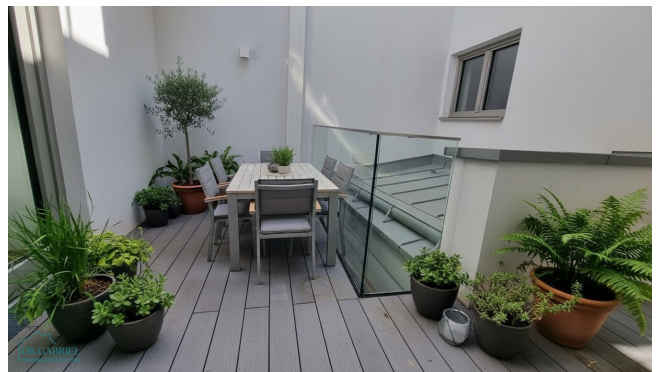
Ihr Ansprechpartner



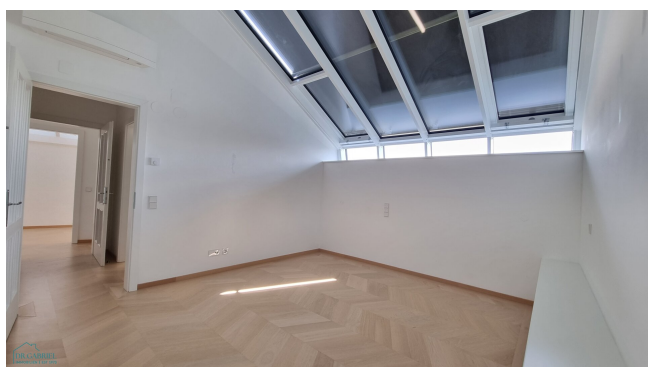
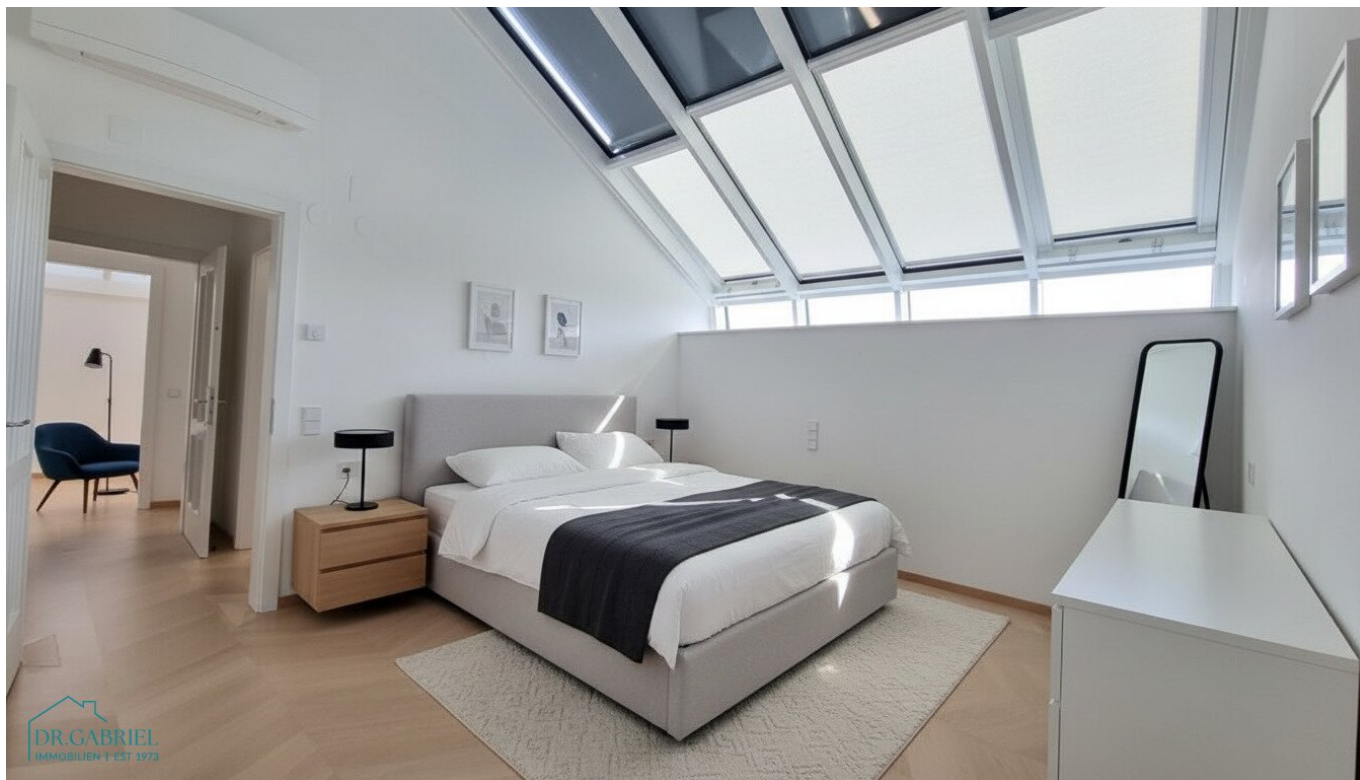
Harald Scharinger

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









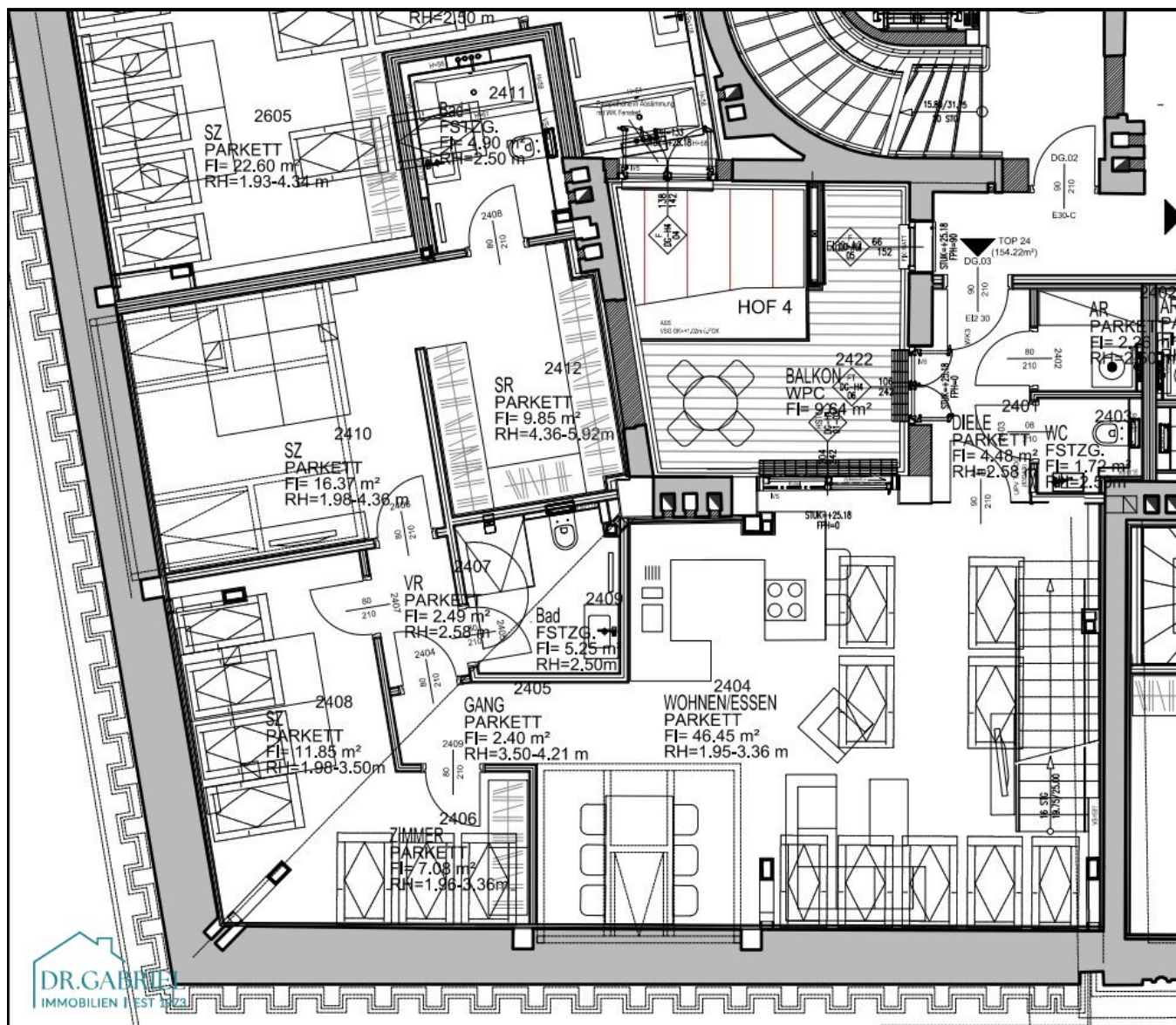












Objektbeschreibung

HELLE DACHGESCHOSS-MAISONETTE - NÄHE RUDOLFSPLATZ - BEZUG AB JÄNNER 2026

5. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung (7 Jahre)

In bester Lage des 1. Bezirks gelangt eine schöne DG-Wohnung zur Vermietung.

Die Infrastruktur ist perfekt. Lokale, Bars, Restaurant, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreicht.

RAUMAUFTEILUNG:

1. EBENE:

- * kleines Vorzimmer mit * Gäste-WC und * Abstellraum,
- * Wohn-Esszimmer mit * offener Küche und Zugang zu einem * Innenhof-Balkon,
- * **zwei Schlafzimmer** (eines davon mit Schrankraumbereich),
- * zwei Badezimmer/WC,
- * Treppe zur

2. EBENE:

- * Galerie (= **offenes Zimmer**) mit * Bad/WC,
- * zweiter Wohnungseingang

AUSSTATTUNG:

- * Parkettböden
- * komplett eingerichtete Küche

* großteils Außenbeschattung (Sonnennetze)

* Klimaanlage (**extra Akonto € 84,82 inkl. USt. pro Monat; inkl. Wartung**)

* Zentralheizung/Fußbodenheizung inkl. Warmwasser (**extra Akonto € 210,00 inkl. USt. pro Monat**)

* Vertragserrichtungskosten an die Hausverwaltung **€ 360,00 inkl. USt.**

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap