

## **INNENSTADT-ALTBAUMIETE - NÄHE GRABEN**



**Objektnummer: 27802**

**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>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	3.642,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.311,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	411,48 €
<b>USt.:</b>	331,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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









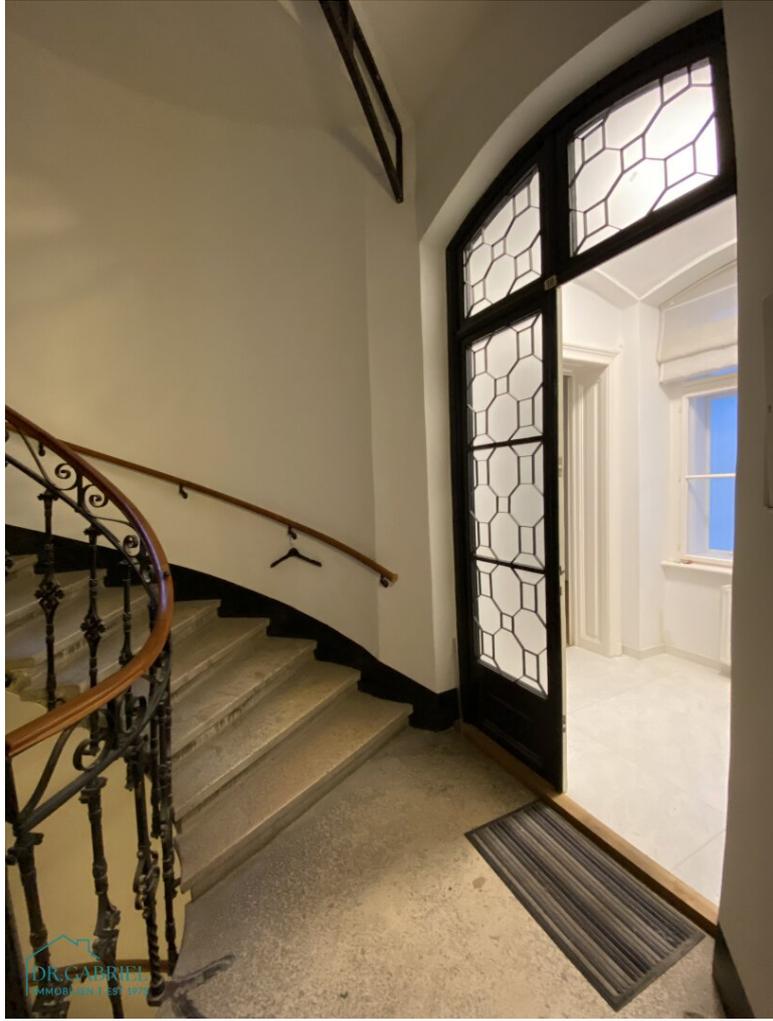




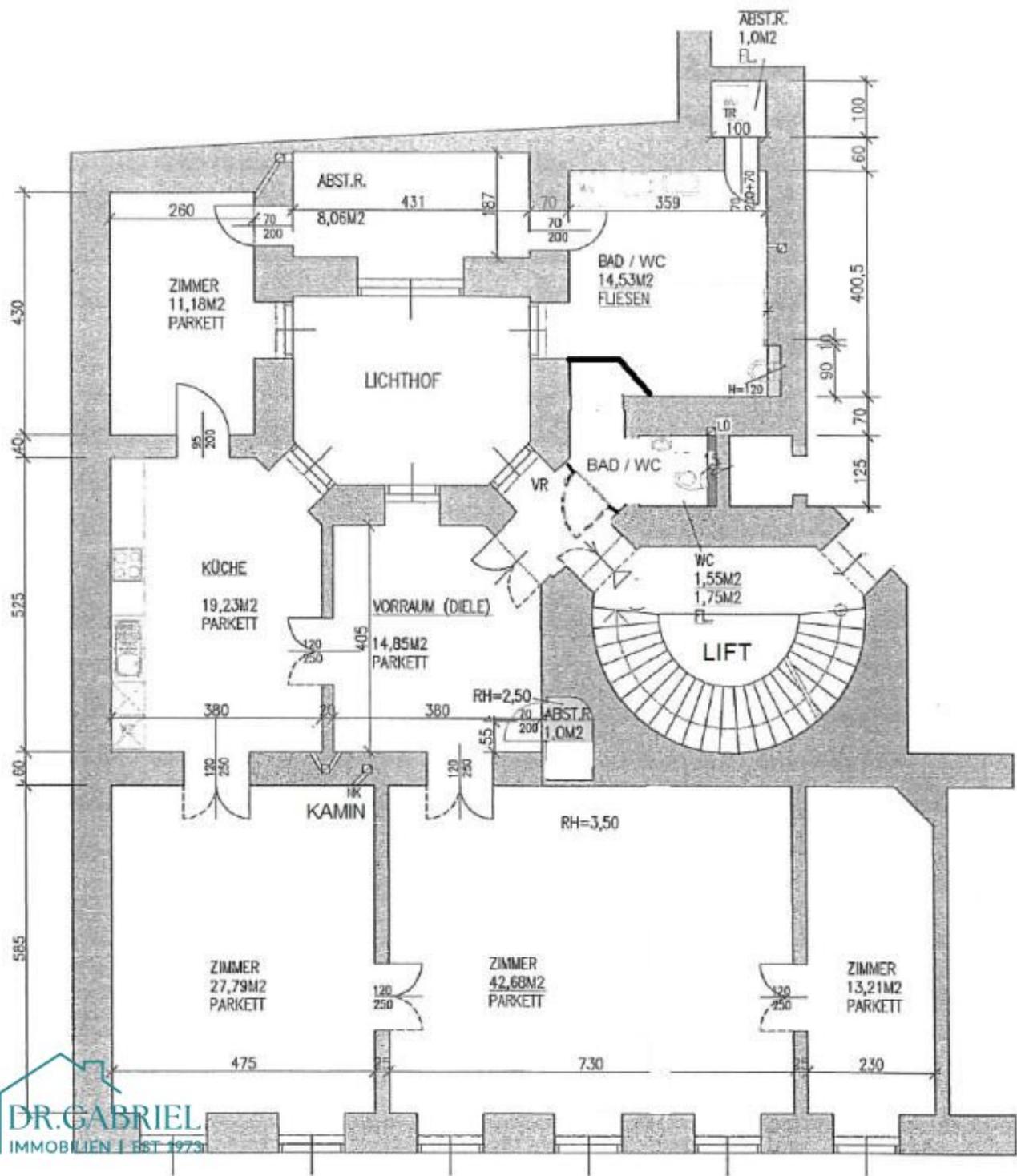












## Objektbeschreibung

INNENSTADT-ALTBAUMIETE, NÄHE GRABEN

Die Wohnung ist ruhig gelegen im 3. Liftstock (sehr kleiner Lift) eines schönen Althauses, unbefristete Vermietung

**VERFÜGBAR AB AUGUST 2025 !!**

INFRASTRUKTUR:

U1/U3 Stephansplatz, Bus 1A, 2A, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Graben, Kärntner Straße, Kohlmarkt)

**RAUMAUFTEILUNG:**

- \* großes Vorzimmer,
- \* großzügiger Wohnsalon,
- \* Esszimmer (oder drittes Schlafzimmer),
- \* geräumige Küche,
- \* **zwei kleine Schlafzimmer** (ca.11,20m<sup>2</sup> und ca. 13,20m<sup>2</sup> ),
- \* Schrankraum,
- \* zwei Bäder (ein großes Luxusbad mit Wanne, Dusche und WC; ein Duschbad mit WC),
- \* Wirtschaftsraum,
- \* kleiner Abstellraum

**AUSSTATTUNG:**

Parkettböden, Komplettküche, Gasetagenheizung

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN 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.

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 <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap