

# TERRASSEN-PENTHOUSE- VERFÜGBAR AB JUNI/JULI 2025



**Objektnummer: 16636**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Gesamtmiete</b>	4.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.090,33 €
<b>Kaltmiete</b>	4.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,58 €
<b>USt.:</b>	454,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

















# Objektbeschreibung

## DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSEN - VERFÜGBAR AB VORAUSSICHTLICH JUNI/JULI 2025

**Die Wohnung wird noch frisch ausgemalt (weiß) und die Parkettböden werden abgeschliffen!**

5. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung (5 Jahre), schönes Innenstadt-Palais.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### 1. EBENE:

\* großzügiges Vorzimmer,

\* großes Wohn-Esszimmer mit \* offener Küche und Ausgängen zu einer \* schmalen Terrasse entlang des Wohnbereiches,

\* **drei Schlafzimmer** (eines mit abgetrenntem Schrankraumbereich) mit dazwischenliegender, gemeinsamer Loggia,

\* zwei Badezimmern (ein Bad mit Wanne, Dusche und WC; ein Bad mit Wanne und WC),

\* ein Gäste-WC,

\* zwei Abstellräume,

\* Vom Wohnbereich führt eine Treppe zur

#### 2. EBENE:

\* Ausstieg zur Dachterrasse (ca. 20m<sup>2</sup>)

### AUSSTATTUNG:

Parkettböden, Steinfliesen in den Bädern, komplett ausgestattete Küche, Klimaanlage, großer Einbaukasten im Vorzimmer

**zusätzliche Kosten:**

\* Heizung (Fernwärme) Akonto derzeit brutto **EUR 376,62** pro Monat

\* Kühlung Akonto derzeit brutto **EUR 69,12** pro Monat

\* Strom

\* Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von **EUR 249.- brutto** zur Verrechnung.

Garagenplätze können bei Bedarf in der nahegelegenen Tiefgarage Freyung angemietet werden.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

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

-----

**PENTHOUSE WITH THREE BEDROOMS AND THREE TERRACES IN THE CITY CENTER**

Located on the last floor of a beautiful Palais; perfect infrastructure. Parking can be rented separately in a garage nearby.

1st level: entrance, spacious living-dining-area with integrated kitchen and exit to a terrace, three bedrooms, two bathrooms, three WC, utility room, storage. From the living-area steps

leading to:

2nd level: roof top terrace

Wooden floors, stone floors in the entrance and bathrooms, fitted kitchen with Miele appliances, air condition

Extra costs for heating and air conditon: **€ 376,62** per month

The monthly cooling account is additionally monthly: **€ 69,12** gross

Processing fee to the property management **€ 249.00** gross

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.