

## DACH-TERRASSENMAISONETTE NÄHE STEPHANSPLATZ



**Objektnummer: 4615**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	256,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,22
<b>Gesamtmiete</b>	3.895,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.051,13 €
<b>Kaltmiete</b>	3.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	489,78 €
<b>USt.:</b>	354,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

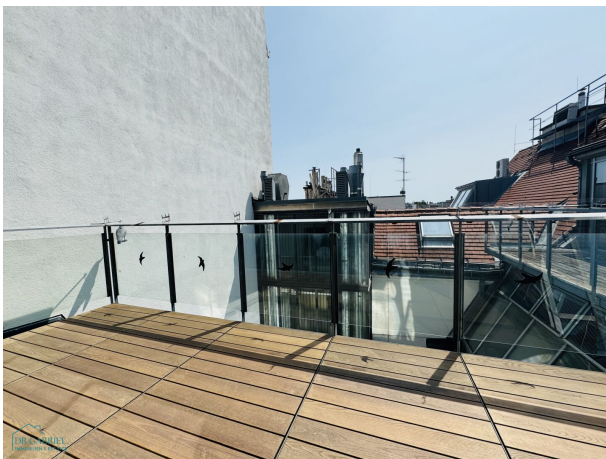
## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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





















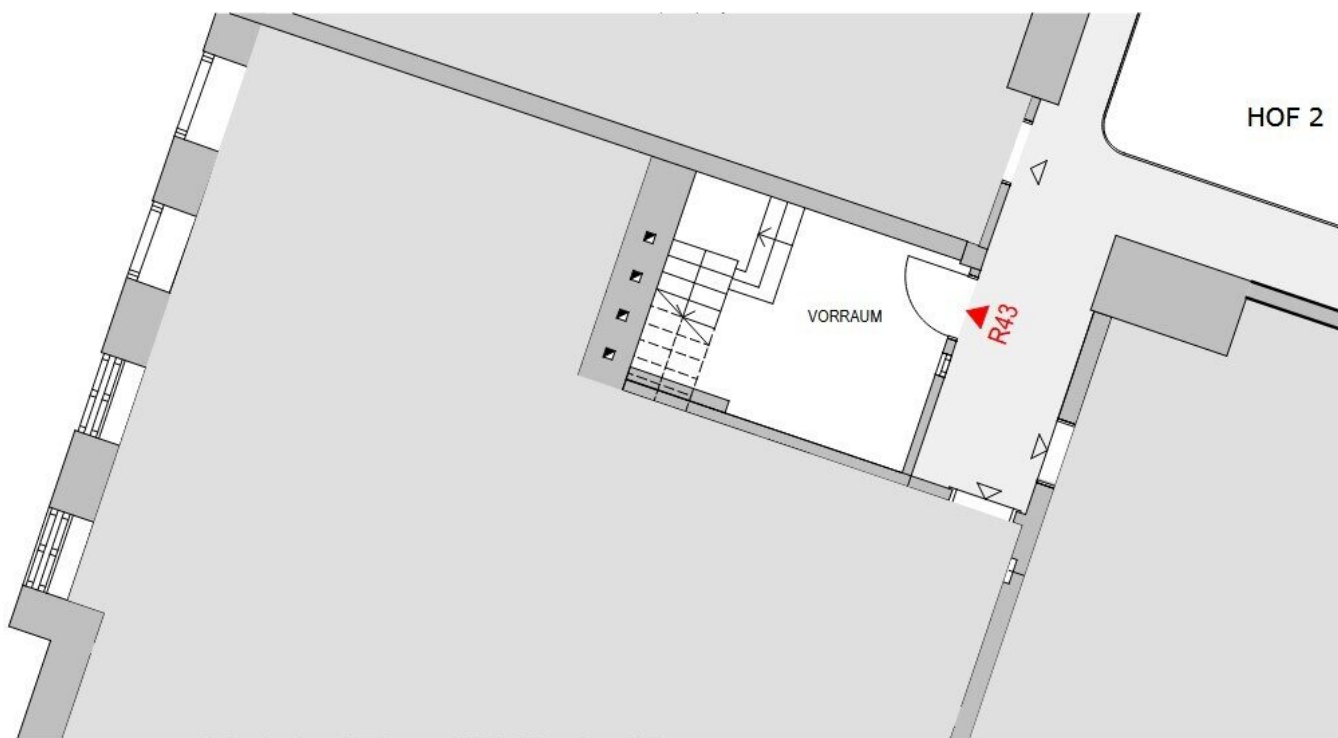


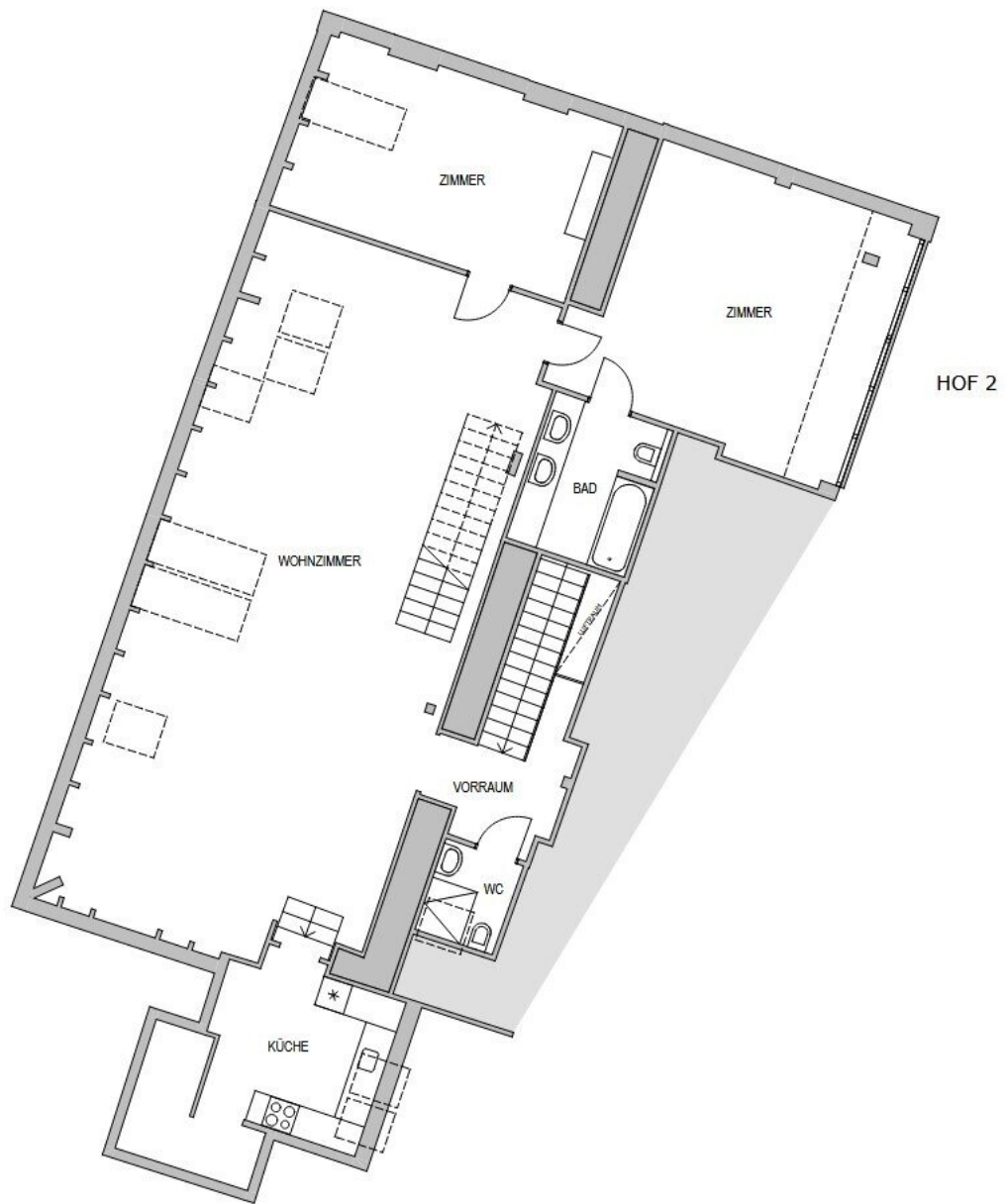




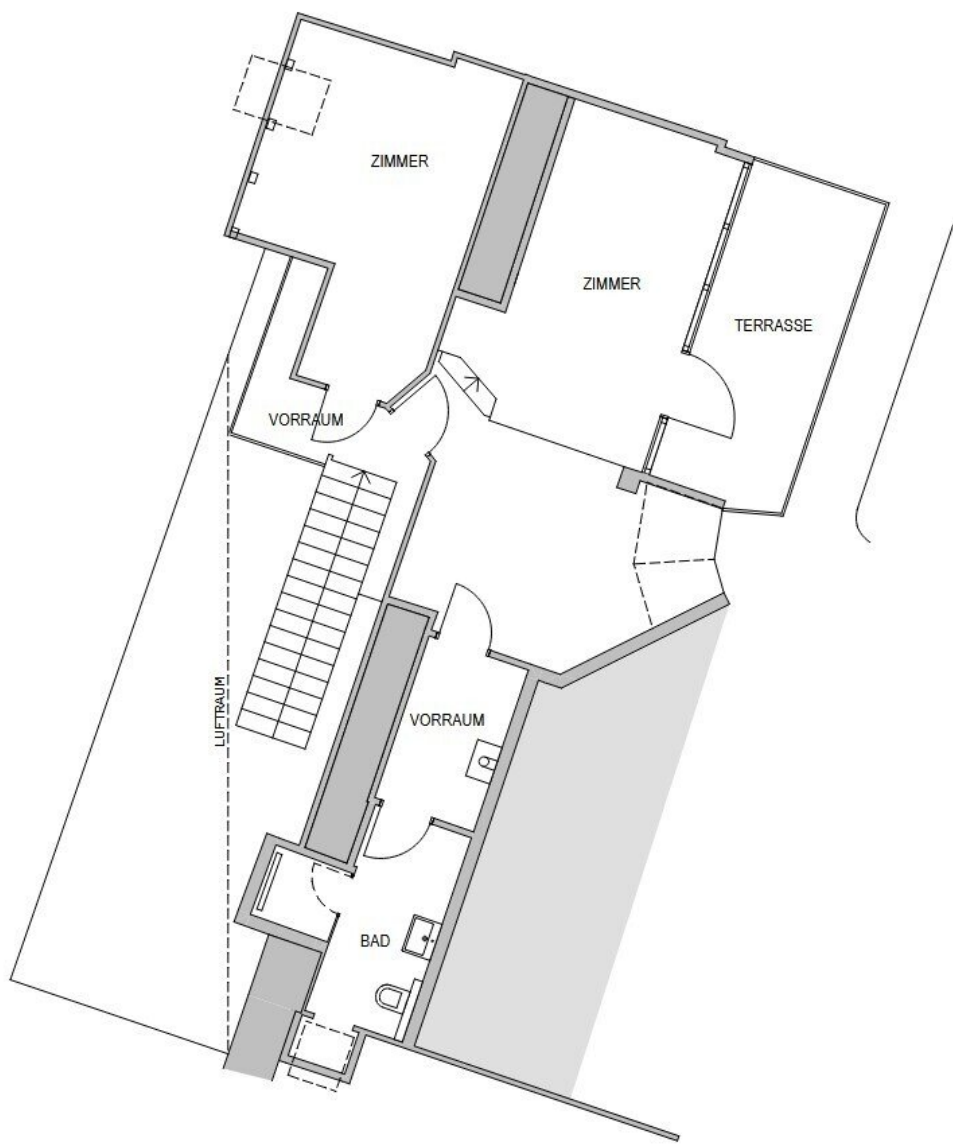












# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVE DACHWOHNUNG AUF DREI EBENEN MIT TERRASSE

Die Wohnung befindet sich in einem Alt-Wiener Haus aus dem 18. Jahrhundert. Der original Dachstuhl ist in die Architektur eingebunden.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet.

5. Obergeschoß mit Lift, befristete Vermietung.

## INFRASTRUKTUR:

U1, U3 Stephansplatz.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft. Ronacher und Staatsoper in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

## RAUMAUFTEILUNG:

1.EBENE: Entrée mit Einbauschränk und Stiegenaufgang

2.EBENE: - Vorraum, - großer Wohn-Essbereich, - separate Küche (mit kleinem Abstellraum),  
- **zwei Schlafzimmer**, - Badezimmer mit Wanne, extra WC, - Abstellraum mit  
Waschmaschinenanschluss

3.EBENE: - **zwei Schlafzimmer**, eines mit Ausgang auf die Terrasse und Badezimmer

## AUSSTATTUNG:

- Parkettböden, - neue, vollausgestattete Küche mit MIELE Geräten, - Kühlgeräte, -  
Gasetagenheizung

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



- Wartung der Kühlgeräte muss durch Mieter durchgeführt werden. Kühlung darf nur zwischen 06:00 und 19:00 Uhr betrieben werden.

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

### **BITTE ZU BEACHTEN:**

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

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap