

## EXCLUSIVER ERSTBEZUG



**Objektnummer: 29518**

**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, Innere Stadt |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 94,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.895,01 €              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.367,07 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.631,82 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 264,75 €                |
| <b>USt.:</b>             | 263,19 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

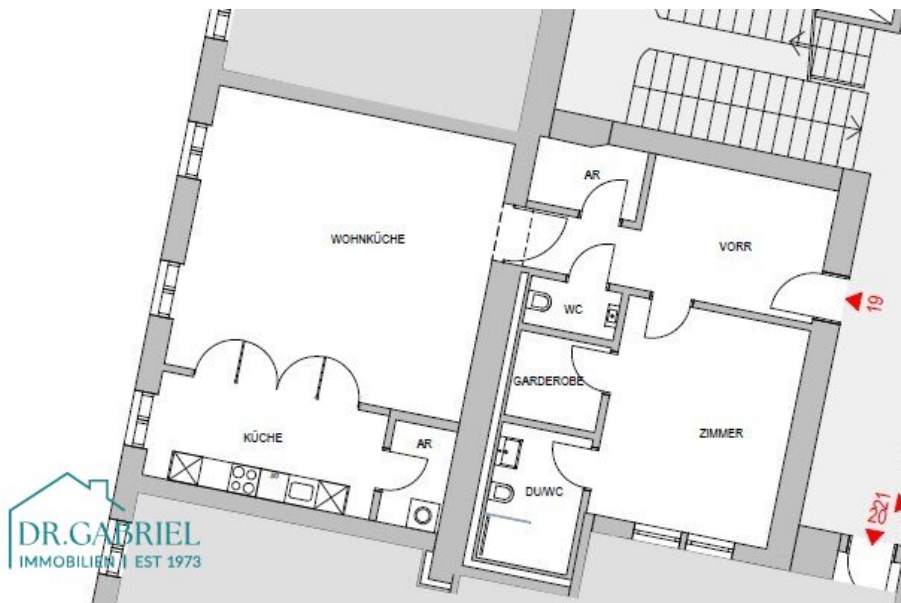
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96



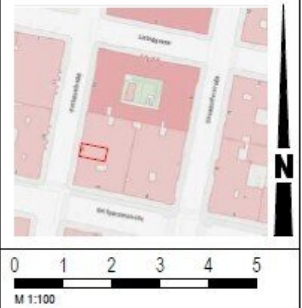






4.OBERGESCHOSS  
WOHNUNG

TOP 19  
ca. 94 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

INNENSTADT / RATHAUSVIERTEL: EIN PRACHTVOLLES GRÜNDERZEITPALAIS WURDE KOMPLETT SANIERT UND AUFGESTOCKT

ZUR VERMIETUNG GELANGEN ERSTKLASSIGE ALTBAUWOHNUNGEN UND NEU ERRICHTETE DACHWOHNUNGEN - ALLE HOCHWERTIGST MODERN AUSGESTATTET

LAGE:

Dieses ursprünglich 1885 errichtete Gebäude liegt in der eleganten Rathausstraße. In wenigen Minuten ist man zu Fuß z.B. im Burgtheater, beim Schottentor, im Rathauspark, im Volksgarten und in den gemütlichen Lokalen der Josefstadt.

SCHÖNE ZWEI ZIMMER WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum mit WC und Abstellraum, - Wohnraum mit integrierter Küche, - ein Schlafzimmer mit Garderobe, - ein Duschbad mit WC

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkett, - Fußbodenheizung, - Tischlerküche mit MIELE Geräten, - Kühlung: Fan Coils, - Kellerabteil

Das Akonto für WW/ Heizung/ Kühlung beträgt 46,16 EUR/Monat (inkl. UST).

Für die Erstellung des Mietvertrages ist ein einmaliger Betrag von Euro 249,00 brutto an die Hausverwaltung zu bezahlen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap