

# **ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - SCHÖNE INNENSTADT-ALTBAUMIETE**



**Objektnummer: 29533**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Gesamtmiete</b>	4.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.736,13 €
<b>Kaltmiete</b>	4.086,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,24 €
<b>USt.:</b>	408,63 €
<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





DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973









DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979



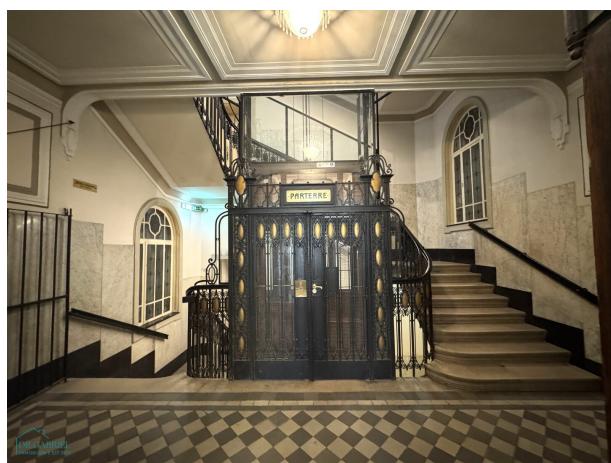
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979



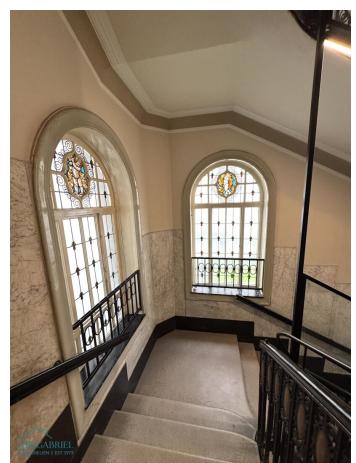
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



# **Objektbeschreibung**

## **WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG IN EINMALIGEM JUGENDSTILHAUS**

Ausgezeichnete Infrastruktur: im Herzen der Stadt - befristete Vermietung (5 Jahre)

### **RAUMAUFTEILUNG:**

\* Vorzimmer, \* zwei Salons (Wohnen, Speisezimmer), \* drei Schlafzimmer plus ein Gästezimmer/ Homeoffice, \* separate Küche, \* zwei Bäder, \* Gäste-WC, Abstellraum

### **AUSSTATTUNG:**

- \* hochwertige Ausstattung
- \* Parkettböden
- \* komplett eingerichtete Küche
- \* Kühlung

### **BITTE ZU BEACHTEN:**

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

---

FIRST DISTRICT NEAR GRABEN: BEAUTIFUL AND PRESTIGIOUS PERIOD APARTMENT

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