

HELLE WOHNUNG MIT FANTASTISCHEM WIENBLICK & GEMEINSCHAFTSPOOL



Objektnummer: 1615

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 185,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.497,29 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	311,80 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien



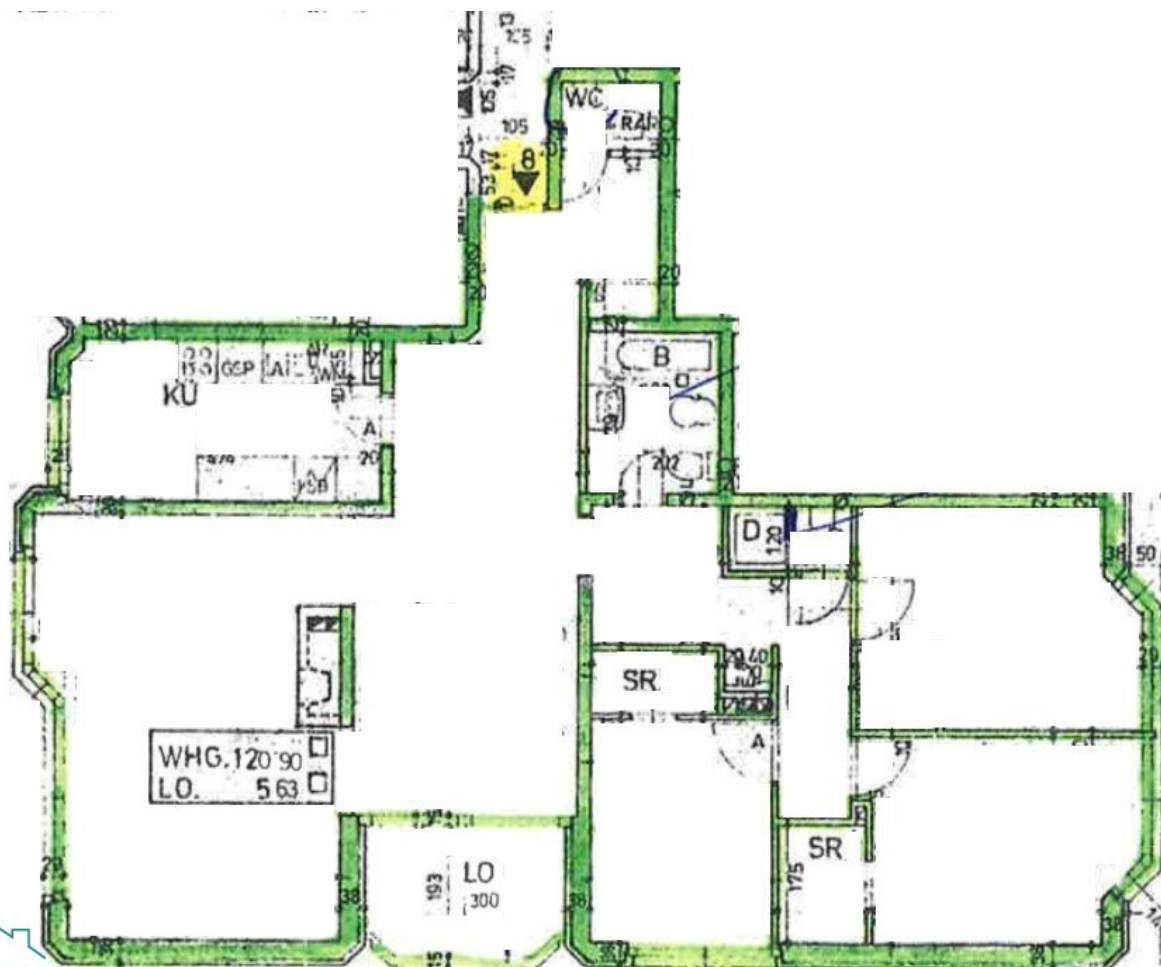












Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine Wohnung auf der Pötzleinsdorfer Höhe. Die Wohnung ist komplett ins Grüne ausgerichtet und sowohl vom Wohnbereich als auch den Schlafzimmern genießt man einen wunderbaren Fernblick. In der Wohnanlage steht ein großes Gemeinschaftspool sowie eine Sauna zur Verfügung. Die Buslinie 41A ist vor dem Haus gelegen. In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Amerikanische Schule und die Amadeus School. Die Wohnung liegt im 2. Stock ohne Lift.

RAUMAUFTEILUNG:

großer Vorraum, Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, **drei Schlafzimmer** (2 davon mit begehbare Garderobe), ein Wannenbad, ein Duschbad, Gäste WC.

AUSSTATTUNG:

- Marmorboden im Wohnzimmer, Parkett in den Schlafräumen
- vollausgestattete Küche (mit Waschmaschine & Trockner)
- Gemeinschaftspool & Sauna
- Sicherheitstüre
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Platz um 150 EUR/ Monat angemietet werden.

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

weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

BITTE ZU BEACHTEN:

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

**BRIGHT MODERN APARTMENT WITH SWIMMING POOL | 3 BEDROOMS | 2 BATHROOMS
| CLOSE TO AIS & AMADEUS SCHOOL**

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap