

# **MODERNE PENTHOUSEWOHNUNG IN KOMPLETT RESTAURIERTER JAHRHUNDERTWENDEVILLA - ERSTBEZUG**



 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

**Objektnummer: 29480**

**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>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1915
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	5.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.392,91 €
<b>Kaltmiete</b>	4.990,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	506,00 €
<b>USt.:</b>	499,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



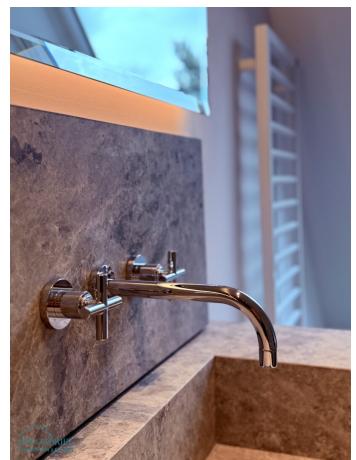
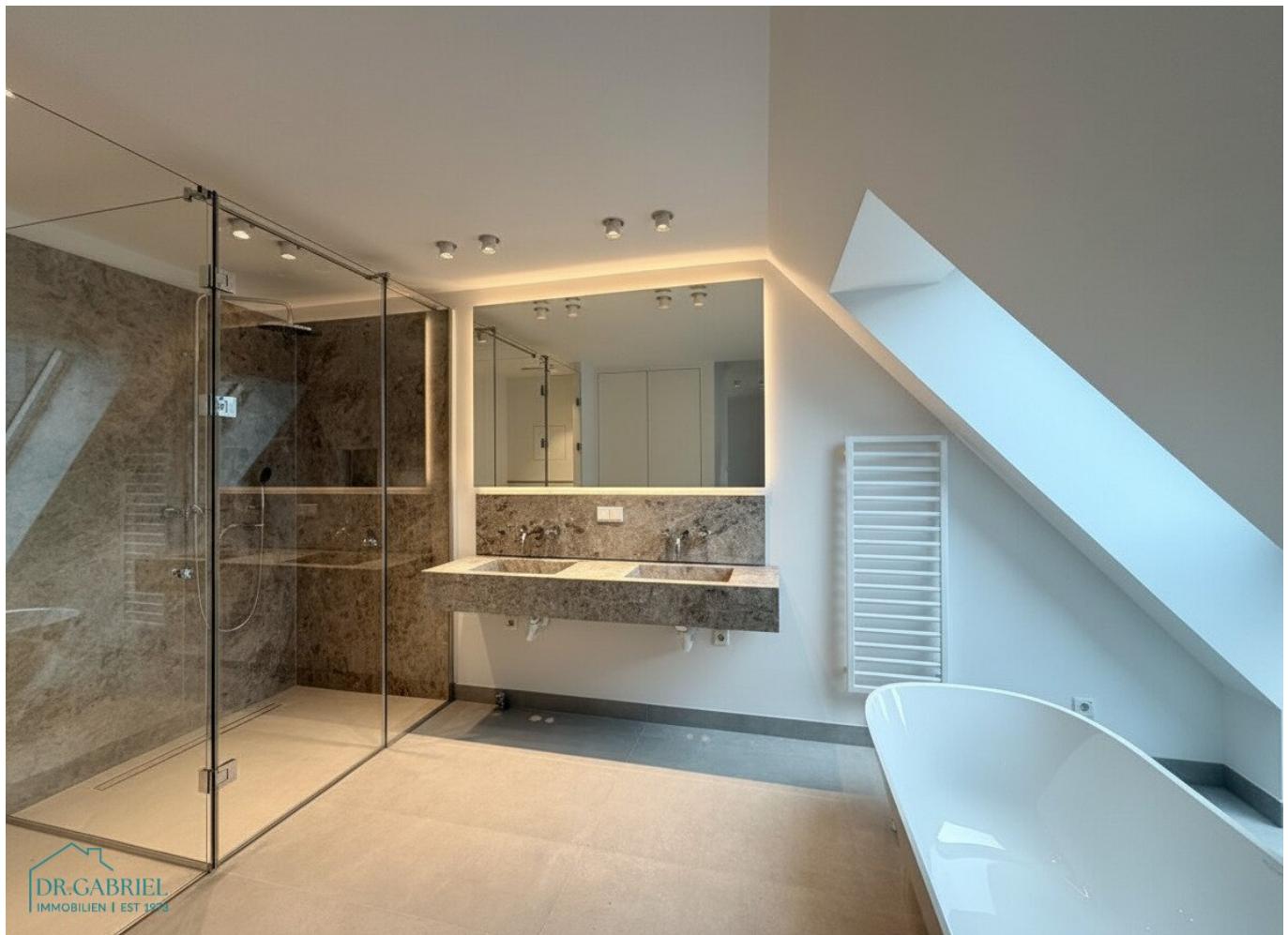




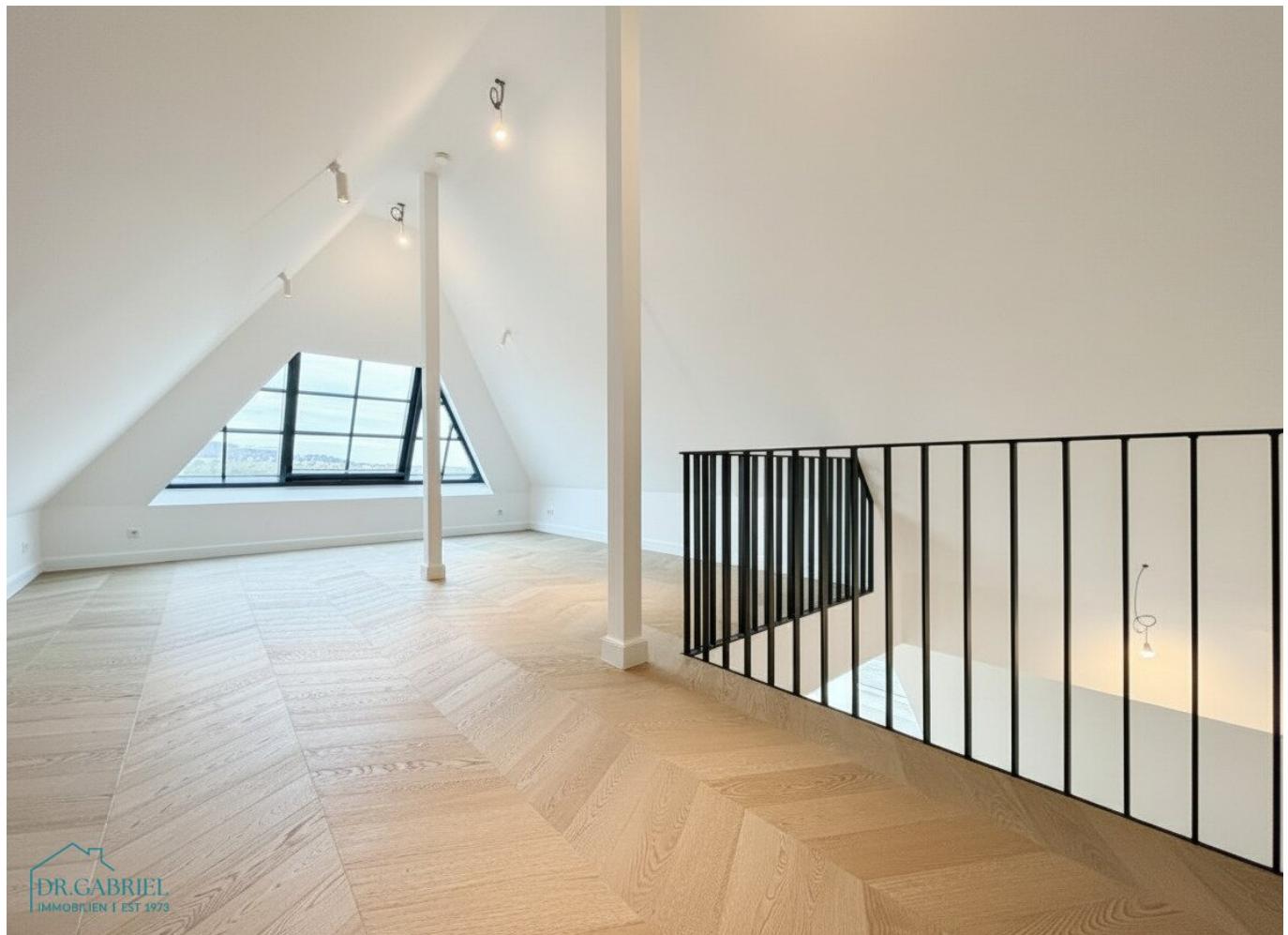


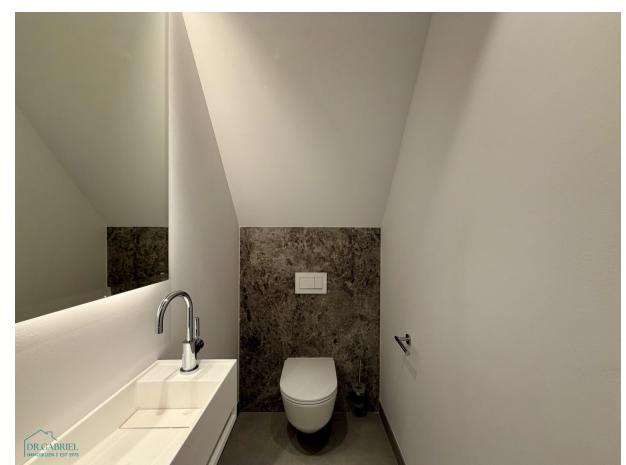




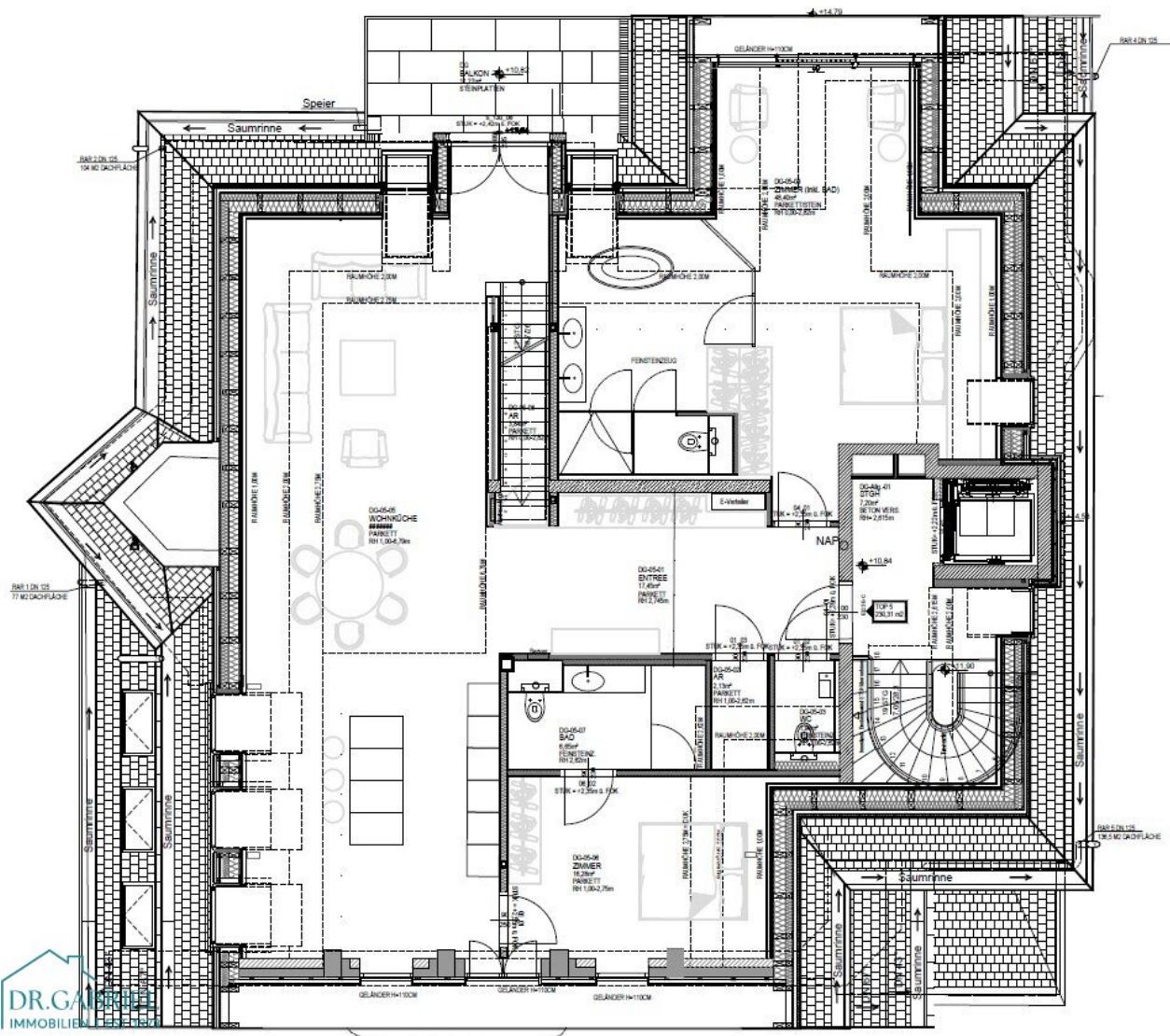


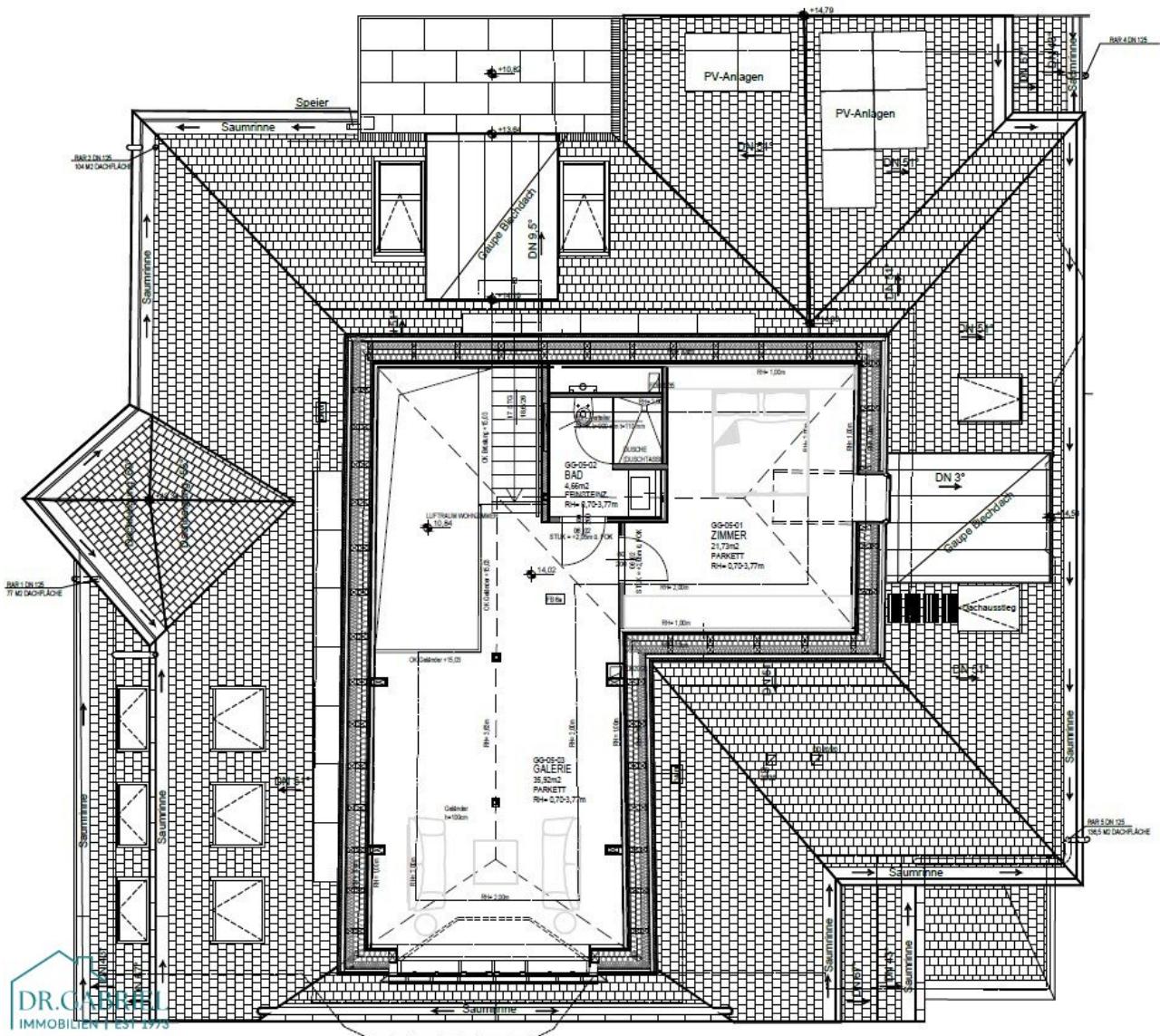












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine Dachmaisonette in einer wunderschönen Jahrhundertvilla, die mit viel Liebe zum Detail renoviert wurde in unmittelbarer Nähe des Pötzleinsdorfer Schloßparks. Das Haus wurde aufwendig saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Haus stehen Garagenplätze zur Verfügung. In wenigen Minuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und Restaurants - mit der Straßenbahnlinie 41 gelangt man innerhalb von rund 20 Minuten ins Stadtzentrum.

## RAUMAUFTEILUNG:

- 1. DG:** Entree, großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf einen südseitigen Balkon, großer Masterbedroom mit luxuriös ausgestattetem en-suite Bad, ein weiteres Schlafzimmer mit en-suite Bad, Abstellraum, Gäste WC
- 2. DG:** Galerieraum mit großem Atelierfenster und Blick über Wien, ein Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC

## AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- komplett ausgestattete Küche
- hochwertige Armaturen und Badausstattung
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Alarmanlagenvorbereitung
- Bus-System
- Keller
- Fahrradabstellraum

Das Heizungskonto beträgt 276 EUR/Monat (inkl. USt).

Ein **Garagenplatz (Stapelparker)** kann um **160 EUR/Monat** angemietet werden.

Für die **MV Errichtung** werden einmalig **500 EUR** (inkl. USt) in Rechnung gestellt.

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

**PENTHOUSE DUPLEX IN HISTORIC MANSION | 3 BEDROOMS | 3 BATHROOMS | CLOSE TO AIS & AMADEUS SCHOOL**

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.

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap