

# TERRASSENWOHNUNG AM REUMANNPLATZ



**Objektnummer: 29516**

**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>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.265,22 €
<b>Kaltmiete</b>	1.560,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,25 €
<b>USt.:</b>	29,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

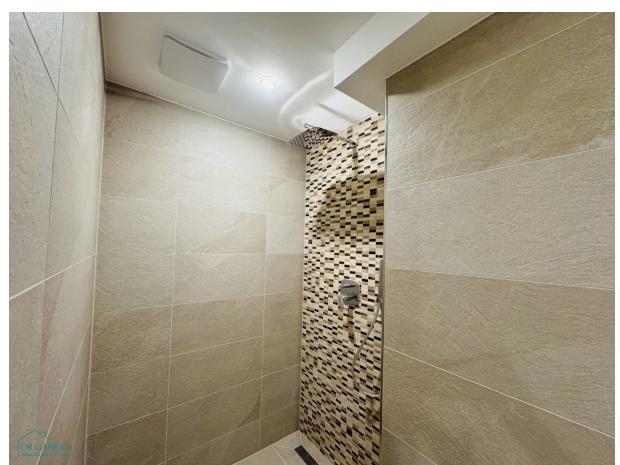
## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



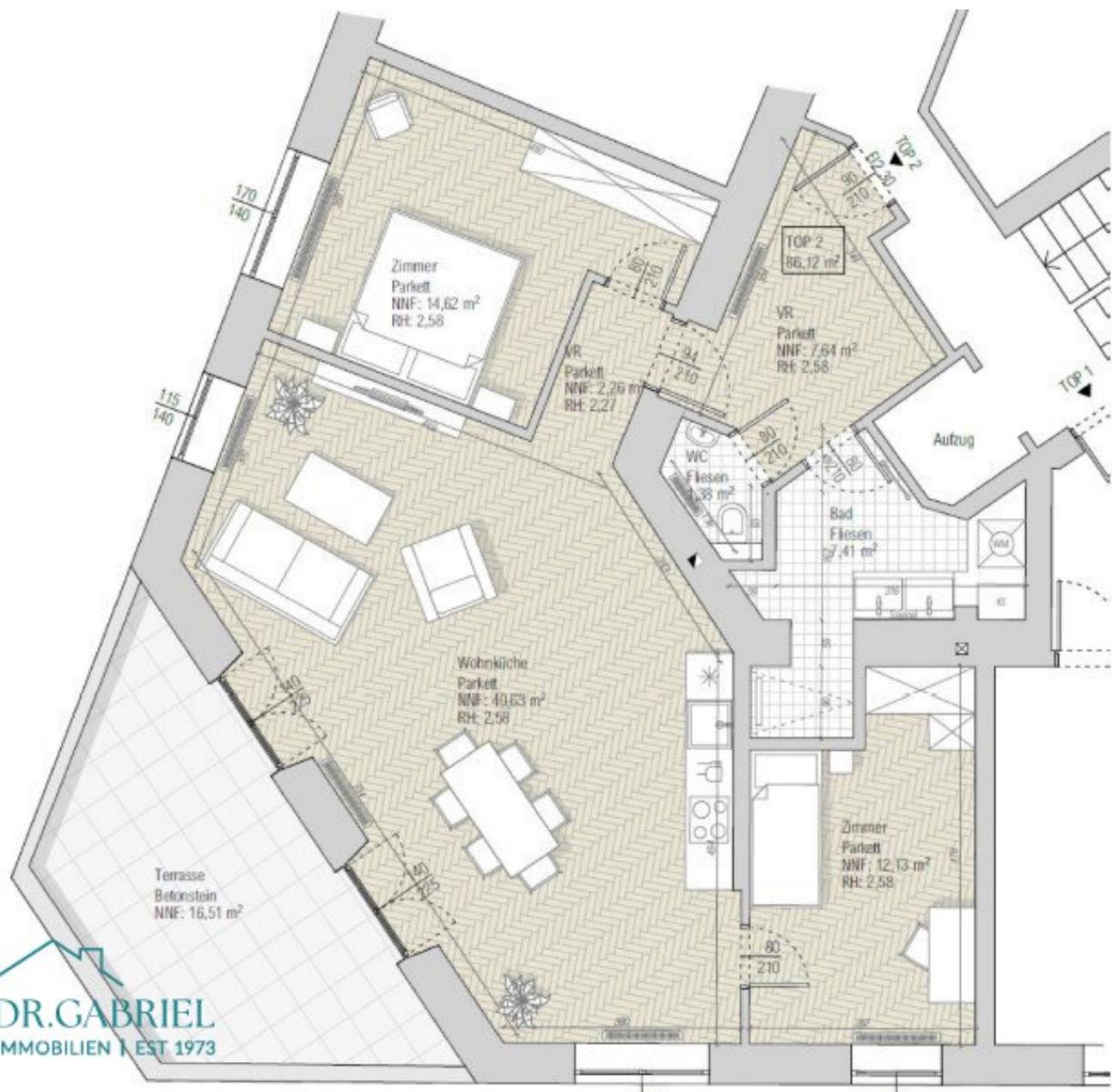




DR.GABRIEL  
INTERIOR DESIGN



DR.GABRIEL  
INTERIOR DESIGN



**DR.GABRIEL**  
IMMOBILIEN 1. EST 1973

# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine hochwertig sanierte Wohnung mit traumhaftem Blick zum Reumannplatz und auf das Amalienbad. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die U-Bahnlinie U1, mit der man in wenigen Minuten das Stadtzentrum erreicht. Weiterer ÖPNV: Straßenbahnlinie 6,18,71 sowie Bus 14A.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen guten Schnitt aus, ist im ersten Liftstock gelegen und aufgrund der südost-seitigen Ausrichtung sehr hell.

**MIETBEGINN AB 15.01.2026 MÖGLICH**

RAUMAUFTeilung:

Vorraum, großer Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die schöne Terrasse, **2 Schlafzimmer**, Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche, WC extra

Ausstattung:

- Fischgrätparkett massiv Eiche natur
- dreifach verglaste Fenster
- Klimaanlage im Wohnraum
- vollausgestattete Küche
- Gegensprechanlage
- hochwertige Badarmaturen von Laufen & Grohe
- Gastherme und Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Der Vermieter unterliegt der Kleinunternehmerregelung, daher wird für den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer vorgeschrieben!

MODERN TERRACE APARTMENT | 2 BEDROOMS | 1 BATHROOM | A/C

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap