

**Kinskygasse - exklusive 3 Zimmer DG-Wohnung mit ca.  
114,00m<sup>2</sup> Terrassenflächen und Garage**



**Objektnummer: 6876/1590**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,95 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 76,95 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 76,95 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,13 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.565,01 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.255,52 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.422,74 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 146,10 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 142,27 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH





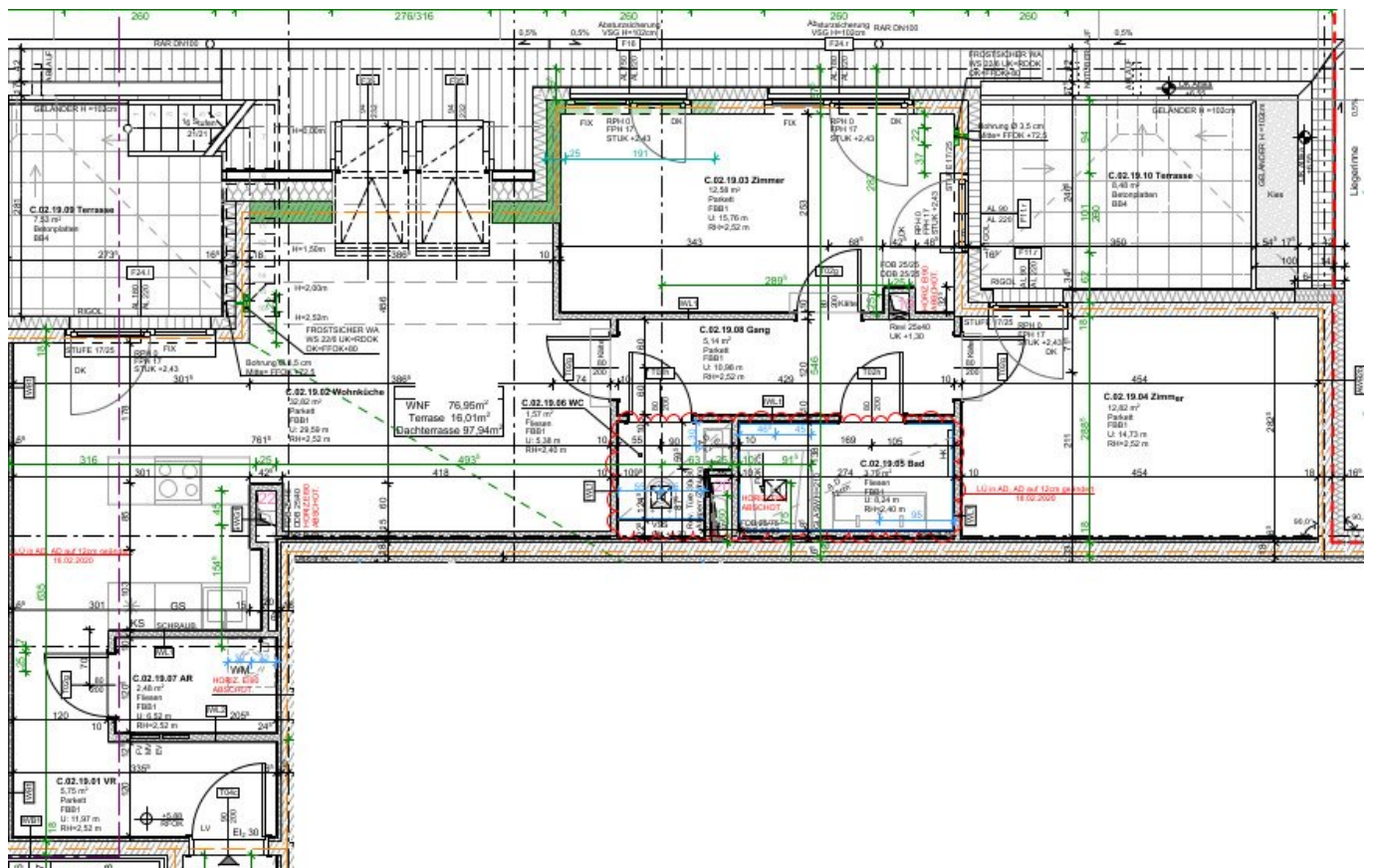












## Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Interessenten!**

**Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass ich mich vom 04.03.2026 bis einschließlich 11.03.2026 im Urlaub befinde und in dieser Zeit telefonisch nicht erreichbar bin.**

**Während meiner Abwesenheit vertritt mich meine Kollergin Frau Arjeta Gojani, erreichbar unter folgender Telefonnummern/E-Mail: +43 (1) 391 13 11 / ag@brichard.at.**

**Ihre Anfrage werde ich ab dem 12.03.2026 bearbeiten.**

1230 Wien - Kinskygasse

exklusive 3 Zimmer DG-Wohnung mit 3 Terrassen und insgesamt ca. 114,00m<sup>2</sup> Terrassenfläche zu vermieten,

die Badner Bahn Station Inzersdorf sowie die Buslinien 66A und 67B sind nur wenige Gehminuten entfernt,

die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden,

76,95m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 3 Terrassen mit insgesamt ca. 114,00m<sup>2</sup> Terrassenfläche,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Zugang zur 1. Terrasse (von dieser gelangt man auf die ca. 98,00m<sup>2</sup> große Dachterrasse), Schlafzimmer mit Zugang zur 3. Terrasse, Arbeitszimmer mit Zugang zur 3. Terrasse, Vorzimmer,

Bad mit Dusche,

separates WC,

Fernwärme (Fußbodenheizung),

1 Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) steht zur Verfügung,

1 Kellerabteil vorhanden,

Mietdauer: 5 Jahre,

bei Bedarf kann ein Garagenplatz für extra € 100,00 brutto/Monat gemietet werden,

BMM: € 1.590,00 ( inkl. BK und 10% UST. )

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 4BMM

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap