

## **GROSSZÜGIGE SCHÖNE ALTBAUMIETE MIT 4 SCHLAFZIMMER**



**Objektnummer: 13062**

**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>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Gesamtmiete</b>	3.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.080,36 €
<b>Kaltmiete</b>	3.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	369,64 €
<b>USt.:</b>	345,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29A



DR. GABRIEL  
Immobilienservice GmbH  
Tel. 030 250 12 12



DR. GABRIEL  
Immobilienservice GmbH  
Tel. 030 250 12 12



DR. GABRIEL  
Immobilienservice GmbH  
Tel. 030 250 12 12











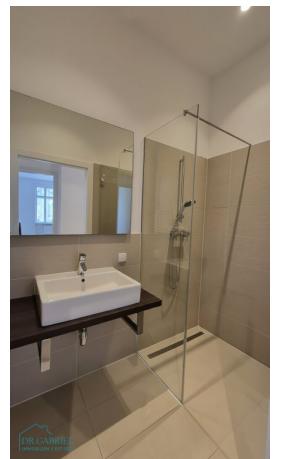
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979

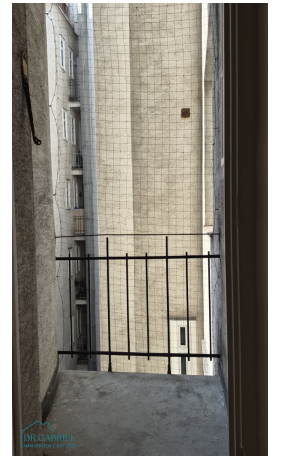


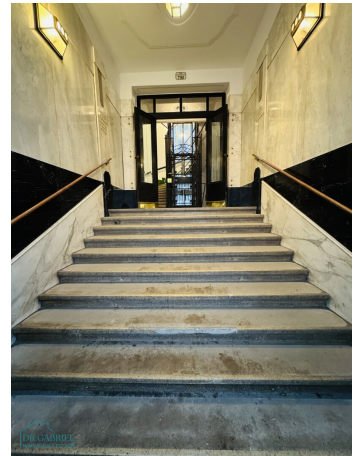
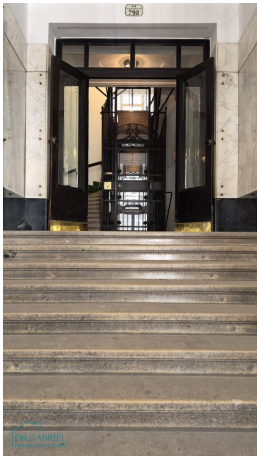
DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979

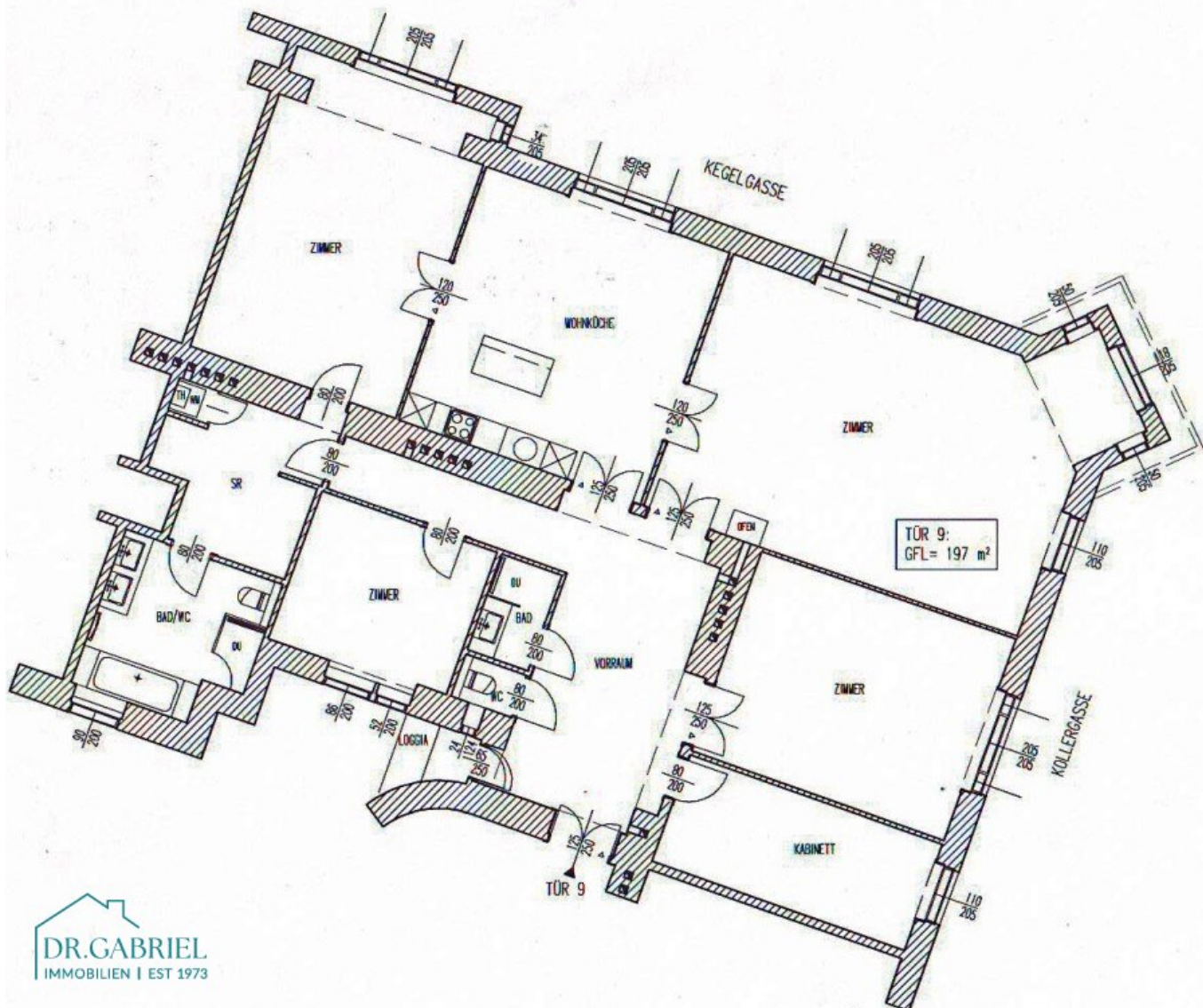


DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1979









## Objektbeschreibung

GROSSZÜGIGE UNBEFRISTETE ALTBAUMIETE NÄHE LANDSTRASSE, WIEN MITTE

Sehr gute Infrastruktur durch die Nähe zur Landstrasser Hauptstraße - alle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kino, U-Bahn, CAT-Flughafenzug etc.

### RAUMAUFTEILUNG:

- \* geräumiger Vorraum mit \* kleiner Loggia,
- \* großes Wohn-Esszimmer mit Erker,
- \* Wohnküche mit Essplatz,
- \* **vier Schlafzimmer** (zwei große und zwei kleine),
- \* zwei Badezimmer (ein Bad mit Wanne, Dusche und WC; ein kleines Duschbad),
- \* ein extra WC
- \* ein Abstell-/Schrankraum mit Waschmaschinenanschluss und Gastherme

### AUSSTATTUNG:

- \* Parkettböden
- \* komplett ausgestattete Küche
- \* Flügeltüren

- Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.
- **weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

## **BITTE ZU BEACHTEN:**

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

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap