

DOPPELHAUSHÄLFTE - NÄHE PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK



Objektnummer: 3536

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.420,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.100,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	320,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

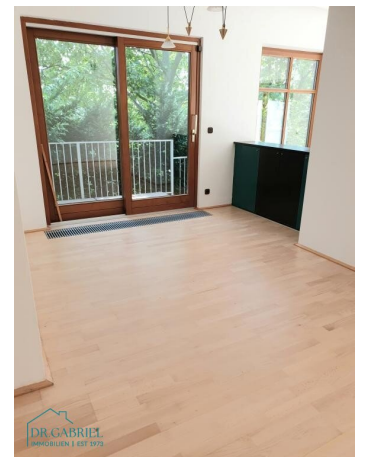
Ihr Ansprechpartner



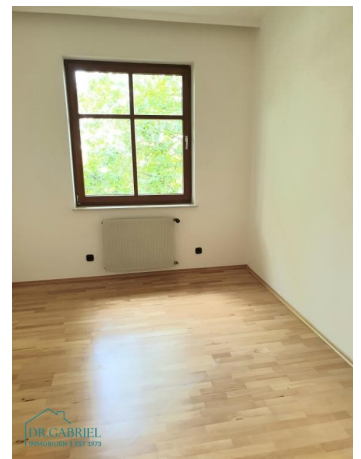
Office Team

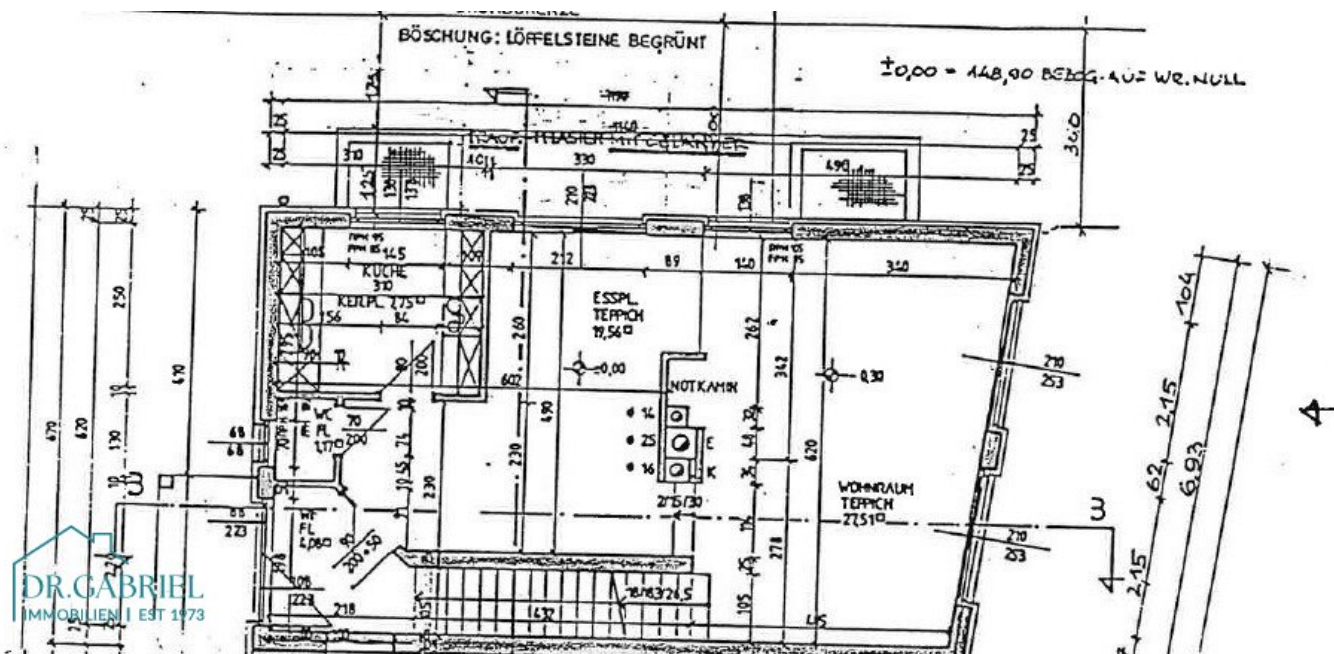
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A
1010 Wien

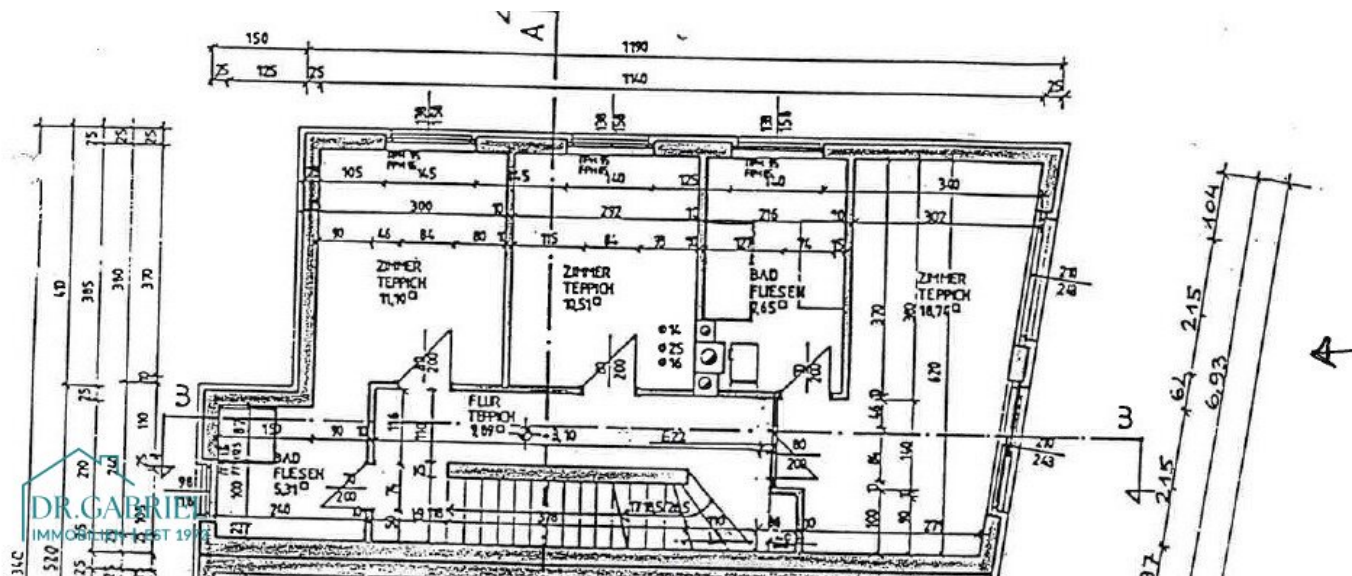


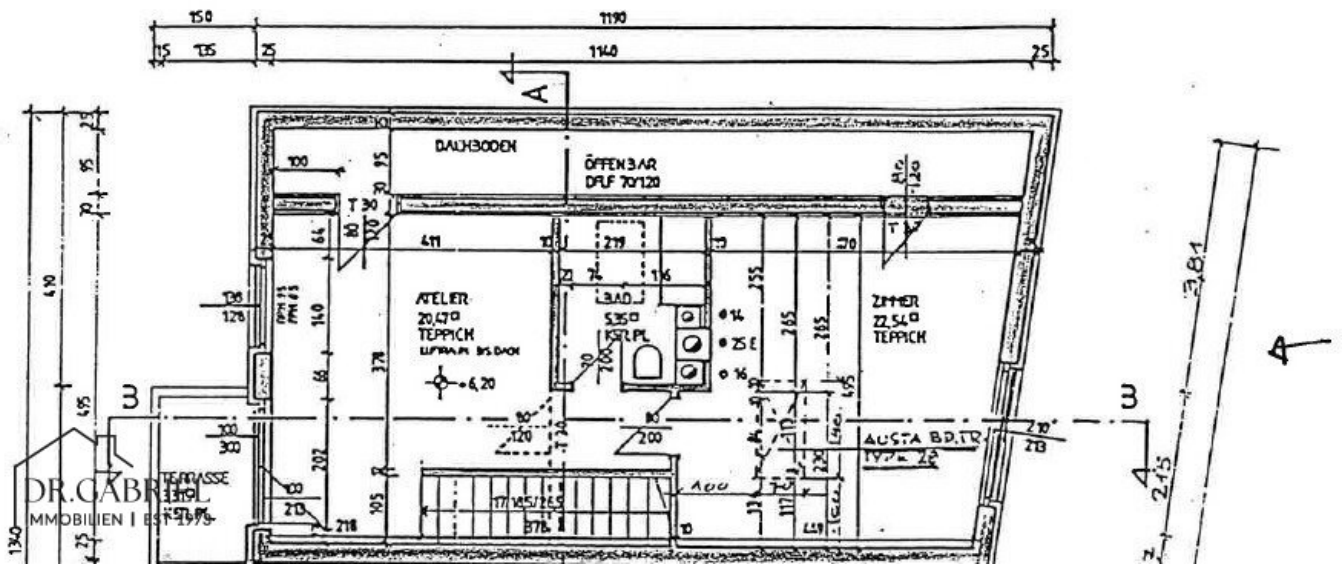


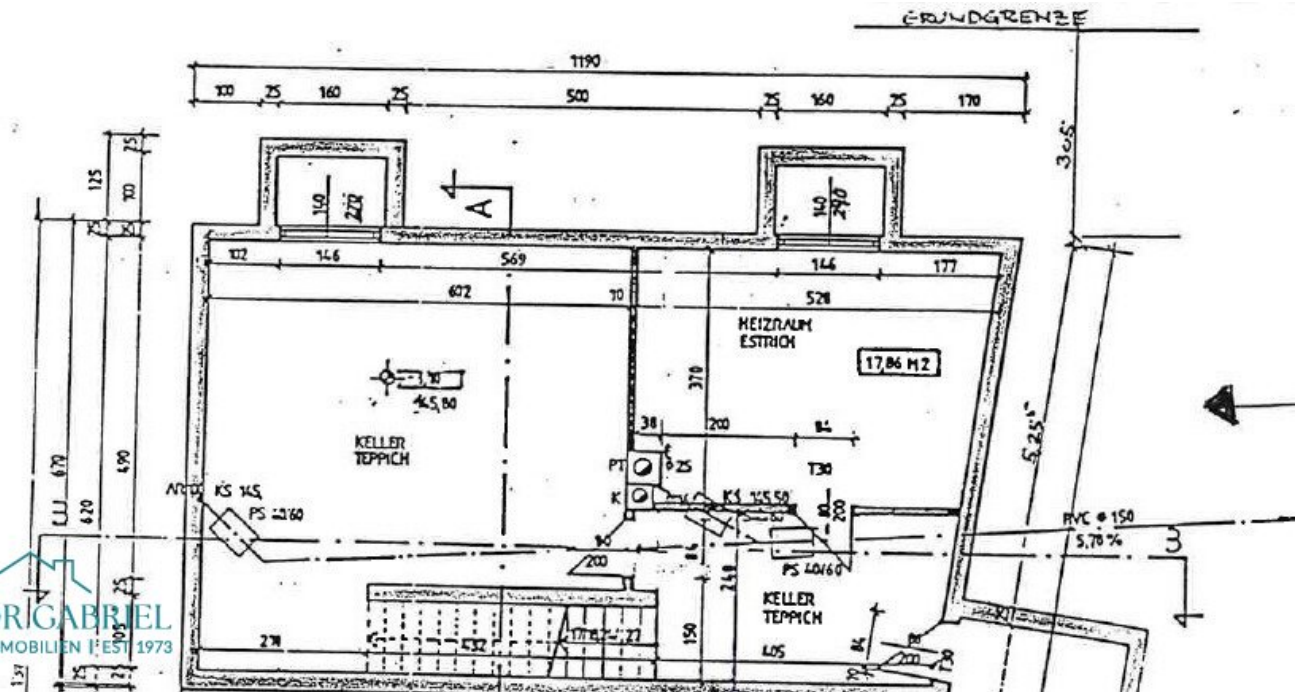












Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE IN GRÜNLAGE NÄHE PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK

INFRASTRUKTUR: Bus 42A, Schafbergbad

BEZUG AB APRIL 2026

HINWEIS: Auf Nebengrundstück wird derzeit gebaut und die Fertigstellung soll **Sommer 2027** sein.

In diesen Zeitraum wird eine Mietzinsminderung für die Wohnräume in Höhe von 20 % somit statt € 2.800,00 nur € 2.240,00 gewährt.

RAUMAUFTEILUNG:

1.EBENE: Diele, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Esszimmer, Küche, Gäste-WC

2.EBENE: Vorraum, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, WC

MANSARDE: Vorraum, zwei Schlafzimmer, Bad, WC

UNTERGESCHOSS: Wirtschaftsraum, Heizraum, Garage

AUSSTATTUNG:

* Parkettböden

* Komplettküche

* offener Kamin

* Garten

SEMI-DETACHED HOUSE IN GREEN LOCATION CLOSE TO PÖTZLEINSDORFER
SCHLOSSPARK

1st floor: entrance hall, living room with open fireplace, dining room, kitchen, guest toilet

2nd level: entrance hall, three bedrooms, two bathrooms, WC

MANSARDE: entrance hall, two bedrooms, bathroom, toilet

LOWER FLOOR: utility room, boiler room

Parquet floors, complete kitchen, fireplace, garden

A garage space plus a parking space on the property

.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap