

## **MODERNE PENTHOUSE-MAISONETTE MIT TERRASSE/PENTHOUSE DUPLEX WITH TERRACE**



**Objektnummer: 29608**

**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>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	3.011,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Heizkosten:</b>	225,00 €
<b>USt.:</b>	286,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

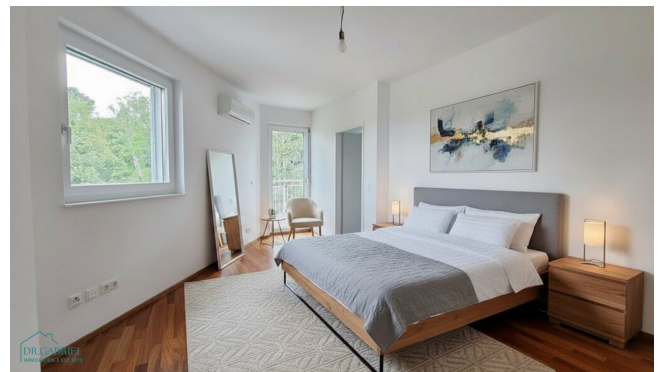


**Noemi Kristof**

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







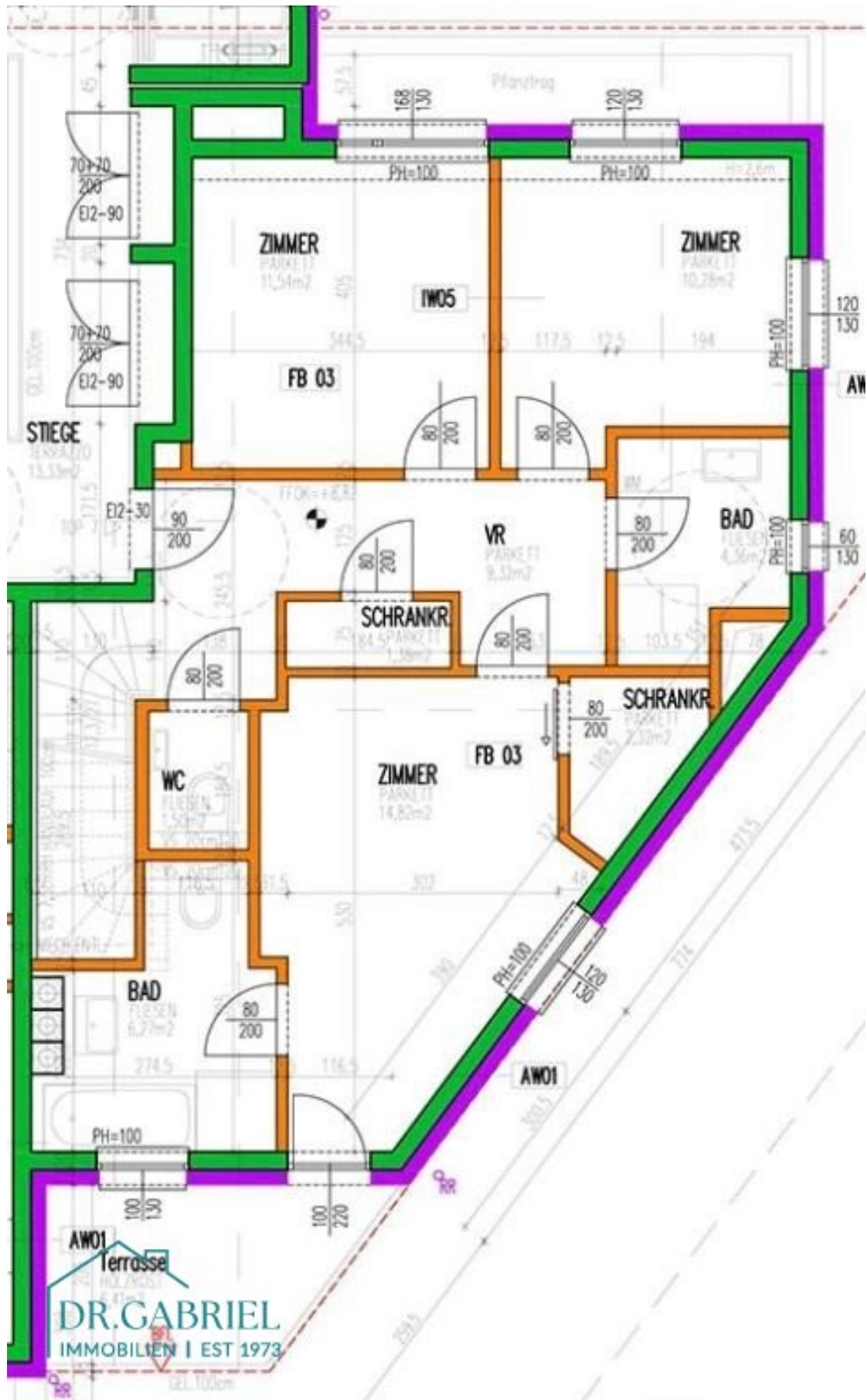




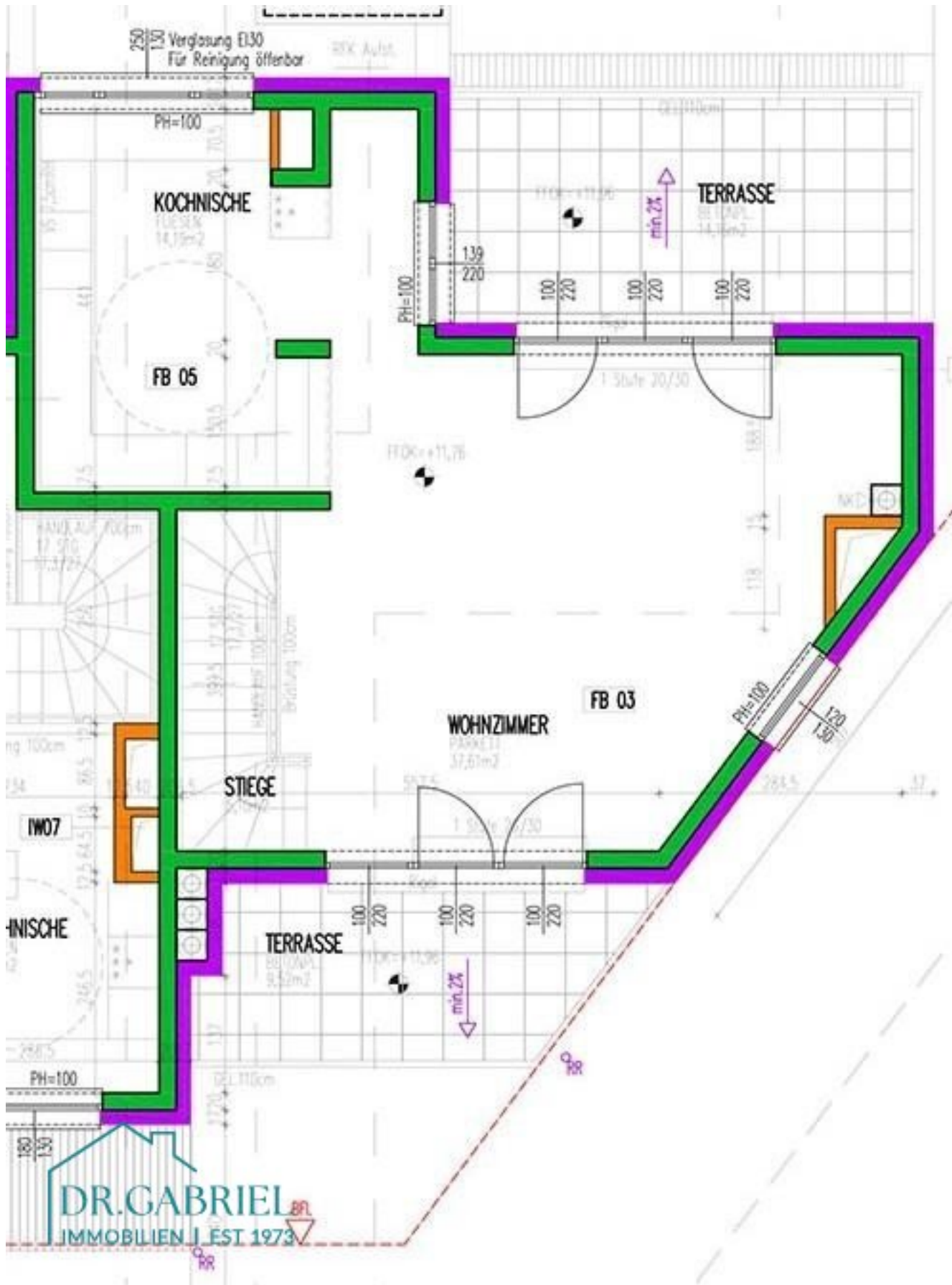








**DR. GABRIEL**  
 IMMOBILIEN | EST 1973



# Objektbeschreibung

MODERNE PENTHOUSE-MAISONETTE NÄHE HUGO-WOLF-PARK

INFRASTRUKTUR:

Bus 35A, 40A, gute Einkaufsmöglichkeiten

**RAUMAUFTEILUNG:**

**1. EBENE:** Eingangsbereich, drei Schlafzimmer ( 15 m<sup>2</sup>, 11,5 m<sup>2</sup> und 10,2 m<sup>2</sup>) ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Toilette, ein Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, eine Toilette separat. Zwei Schrankräume. Terrasse mit 6,41 m<sup>2</sup>

**2. EBENE:** geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse mit 14,15 m<sup>2</sup> und eine Terrasse mit 9,52 m<sup>2</sup>, eine moderne Küche, voll ausgestattet und eingerichtet.

AUSSTATTUNG:

- DAN-Küche mit Whirlpool-Geräten
- Doussie-Edelparkett
- Offener Kamin
- Außenjalousien
- Klimaanlage

- Kellerabteil (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

Fahrradabstellplätze/Kinderwagenabstellraum

Ein **Garagenplatz € 180,00** monatlich inkl. BK und 20 % MWst. kann bei Bedarf angemietet werden.

Akonto **Heizung** zZ.: **€ 168,00** inkl. 20% Ust.

Akonto **Warmwasser** zZ.: **€ 93,50** inkl. 20% Ust.

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet.

**BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER**

**3 -FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

\*\*\*\*\*ENGLISH DESCRIPTION\*\*\*\*\*

This sunny **penthouse apartment** in the green area of the 19th district of Vienna, close to the Neustifter Heurigen and the **American International School** is available for rent. The apartment offers you the following layout on 2 floors:

**LAYOUT**

**1st floor:** entrance area, 1 master bedroom with en- suite bathroom with tub, shower and toilet; walk- in wardrobe and a terrace, 2 further bedrooms, 1 shower bathroom, 1 separate toilet, 1 storage room.

**2nd floor:** spacious living- dining room with 2 terraces and a fully equipped open kitchen

## FIXTURES AND FITTINGS

- hardwood floors
- fully equipped Kitchen with Whirlpool devices
- fireplace
- A/C
- external blinds
- storage in the basement (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

A **parking space** in the in-house garage can be rented additionally for **€ 180,00** (incl. 20% VAT)/month

The monthly down-payment for **heating** amounts: **€ 168,00** incl. 20% VAT

The monthly down-payment for **warm water** amounts: **€ 93,50** incl. 20% VAT

### **Note / Disclaimer:**

The furniture shown has been digitally created using AI. The apartment is rented unfurnished.

## **PLEASE NOTE:**

### **TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3 - TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!**

This property is offered without obligation and subject to availability. The above information is based on details and documents provided by the owner and is therefore without guarantee.

**For more properties, please visit our homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap