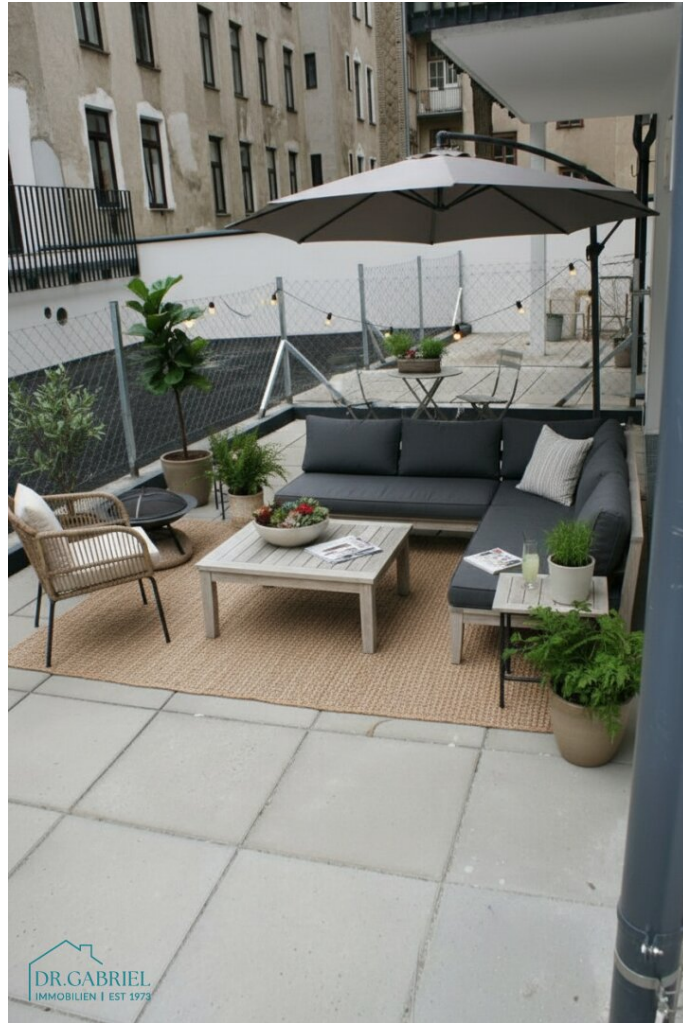


## TERRASSENWOHNUNG IN WÄHRING



**Objektnummer: 28279**

**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>                      | 1180 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 37,85 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,87                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 999,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 775,70 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 908,18 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 132,48 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 90,82 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Noemi Kristof**

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

1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen für einen Termin zur Verfügung.



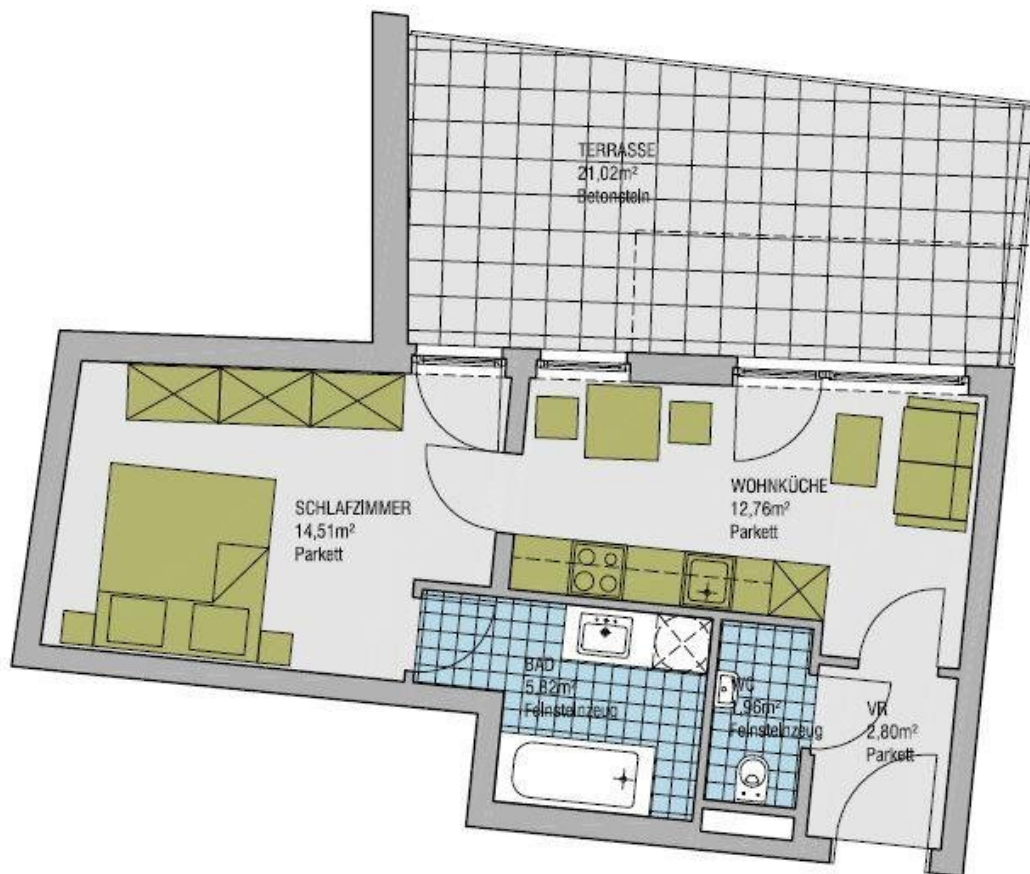












# Objektbeschreibung

Nette Wohnung - Nähe Schubertpark.

**Währinger Straße, Straßenbahn 40, 41**

## RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohn- Esszimmer mit Terrasse, voll ausgestattete Küche, 1 Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer, separates WC.

## AUSSTATTUNG

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil
- hochwertig ausgestattete Einbauküche
- **Warmwasserakonto € 24,30 brutto**
- **Kaltwasserakonto € 18,50 brutto**
- **Heizkostenakonto € 30,80 brutto**
- **Vertragserrichtungskosten an die Hausverwaltung: € 160,-**

Im Haus stehen Ihnen außerdem eine Waschküche, Fahrrad und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.



**Garagenstellplätze** können separat (**nach Verfügbarkeit**) angemietet werden €  
**120,00/Monat - Kaution: € 400,00** - Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 130,00**

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

- 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 2,5-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.

\*\*\*\*\*

#### **LAYOUT:**

entrance area, living- dining room with terrace, fully equipped kitchen, 1 bedroom with en-suite bathroom, 1 separate toilet

#### **Equipment**

- high quality hardwood floors
- tiles in the sanitary areas
- fully fitted kitchen
- cellar compartment in the basement

In the building a laundry room, bicycle and stroller storage room are available for shared use.

**Hot water account € 24.30 gross**

**Cold water account € 18.50 gross**

**Heating cost account € 30.80 gross**

**Contract preparation fee to the property management company: € 160,-**

Garage parking spaces can be rented separately depending on availability. **€ 120,00/month - Deposit: € 400,00 - Contract preparation fee to the property management company: € 130,00**

Disclaimer: The furniture shown is digital and AI-generated. The apartment is rented **unfurnished**.

**PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, YOU MUST PROVIDE PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 2.5 TIMES THE TOTAL RENT!**

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

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap