

## **DACHTERRASSENWOHNUNG - NÄHE SCHOTTENRING**



**Objektnummer: 28865**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.494,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.832,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.176,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	344,77 €
<b>USt.:</b>	317,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

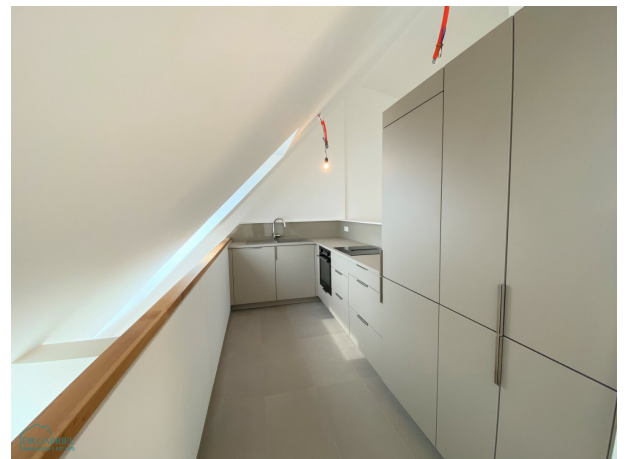
## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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

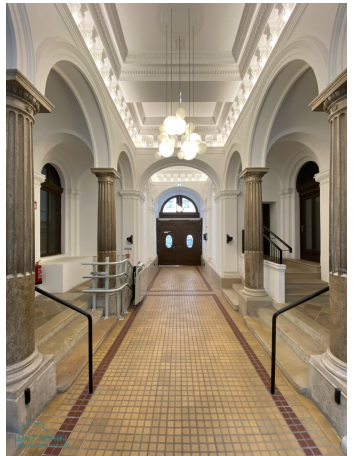






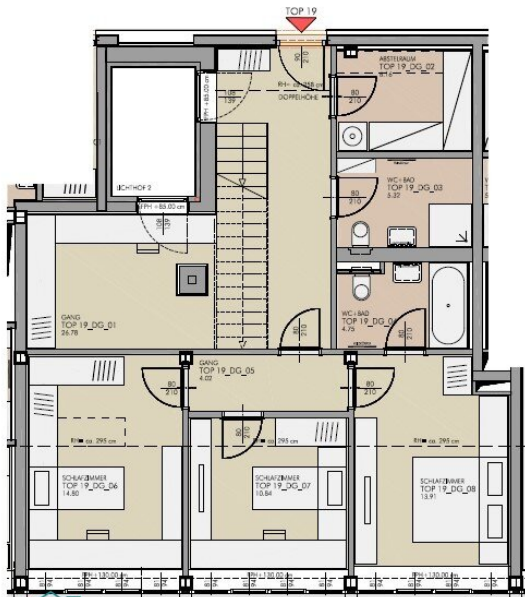












DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

DG1



DG2

## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung (10 Jahre) gelangt eine helle moderne Dachterrassenmaisonette - Nähe Schottenring/Donaukanal.

Das Gebäude wurde 1870 im Stil der Wiener Neorenaissance errichtet und 2022 generalsaniert sowie das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: die U-Bahnlinien U2/U4 sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, der nahegelegene Donaukanal lädt zum Spazieren ein.

- U2/U4 Schottenring
  
- Bus- und Straßenbahnlinien: D, 1, 31, 71, 2A, 3A

### **FOTOS TEILWEISE MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLÄGEN!**

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

Ebene 1:

- \* Vorraum mit offenem Raumbereich (gut als Homeoffice nutzbar oder Schrankraum),
- \* drei Schlafzimmer,
- \* zwei Bäder - eines mit Dusche, eines mit Wanne, beide mit WC,
- \* Abstell-/Wirtschaftsraum

Ebene 2:

- \* offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse

## **AUSSTATTUNG:**

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Parkettboden
- Küche mit Markengeräten
- Klimaanlage: umweltschonende Fernkälte versorgt die Klimageräte
- Innenjalousien

## **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER 2,5-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

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

-----

Bright and modern rooftop apartment to let. The apartment is located in a building from 1870 which was renovated in 2022 and the rooftop apartments have been newly built. The infrastructure is ideal: within walking distance to the metro station U2/U4 and to shops and restaurants, close-by Donaukanal offers sport facilities.

### LAYOUT:

1st floor:

entrance, three bedrooms, two bathrooms, storage

2nd floor:

living and dining area with open plan kitchen and access to the terrace

#### FIXTURES & FITTINGS:

- floor heating/ cooling
- wooden floors
- fully equipped kitchen

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap