

## **DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN**



**Objektnummer: 24572**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 138,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,43                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.200,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.200,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.200,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

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

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









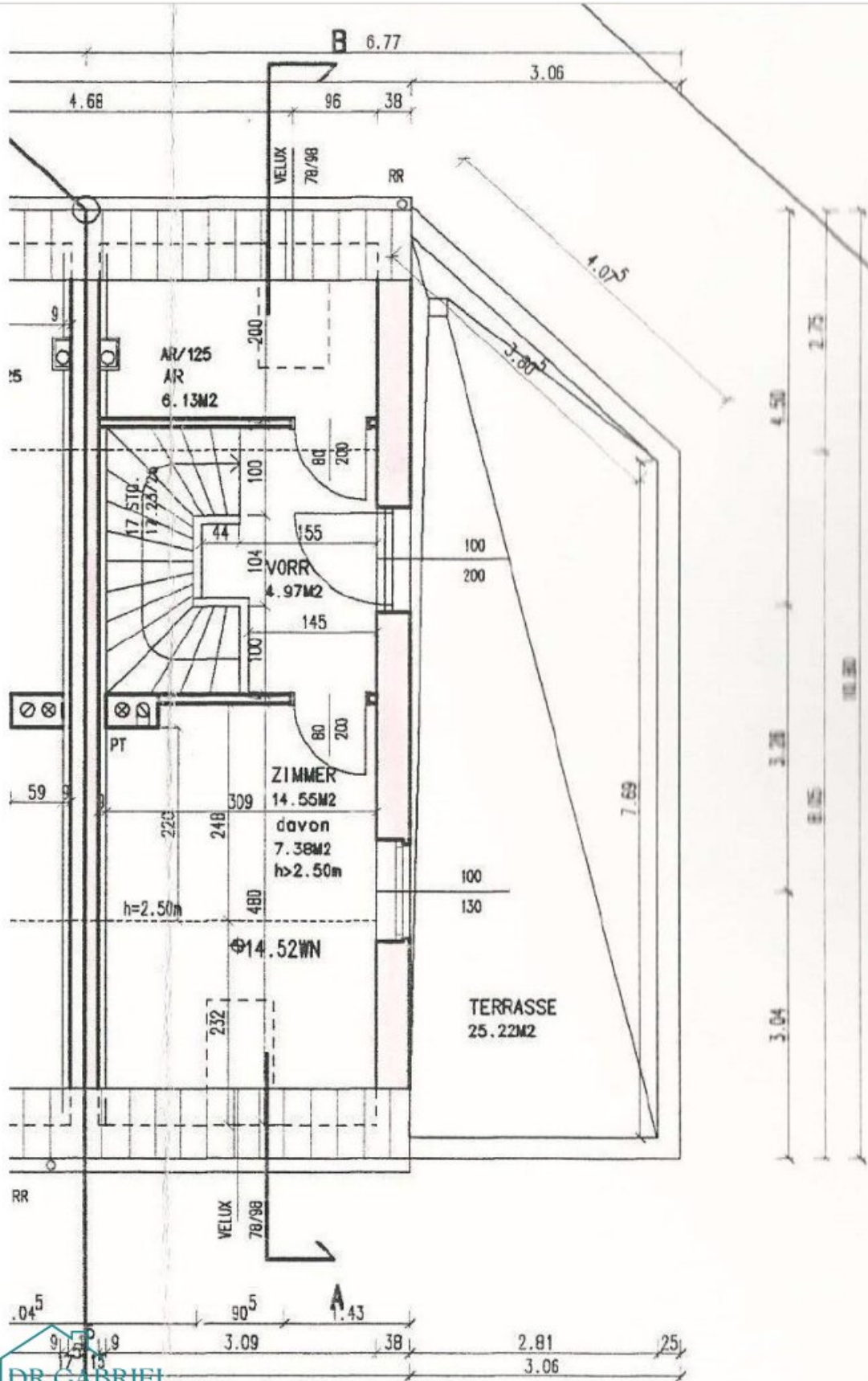


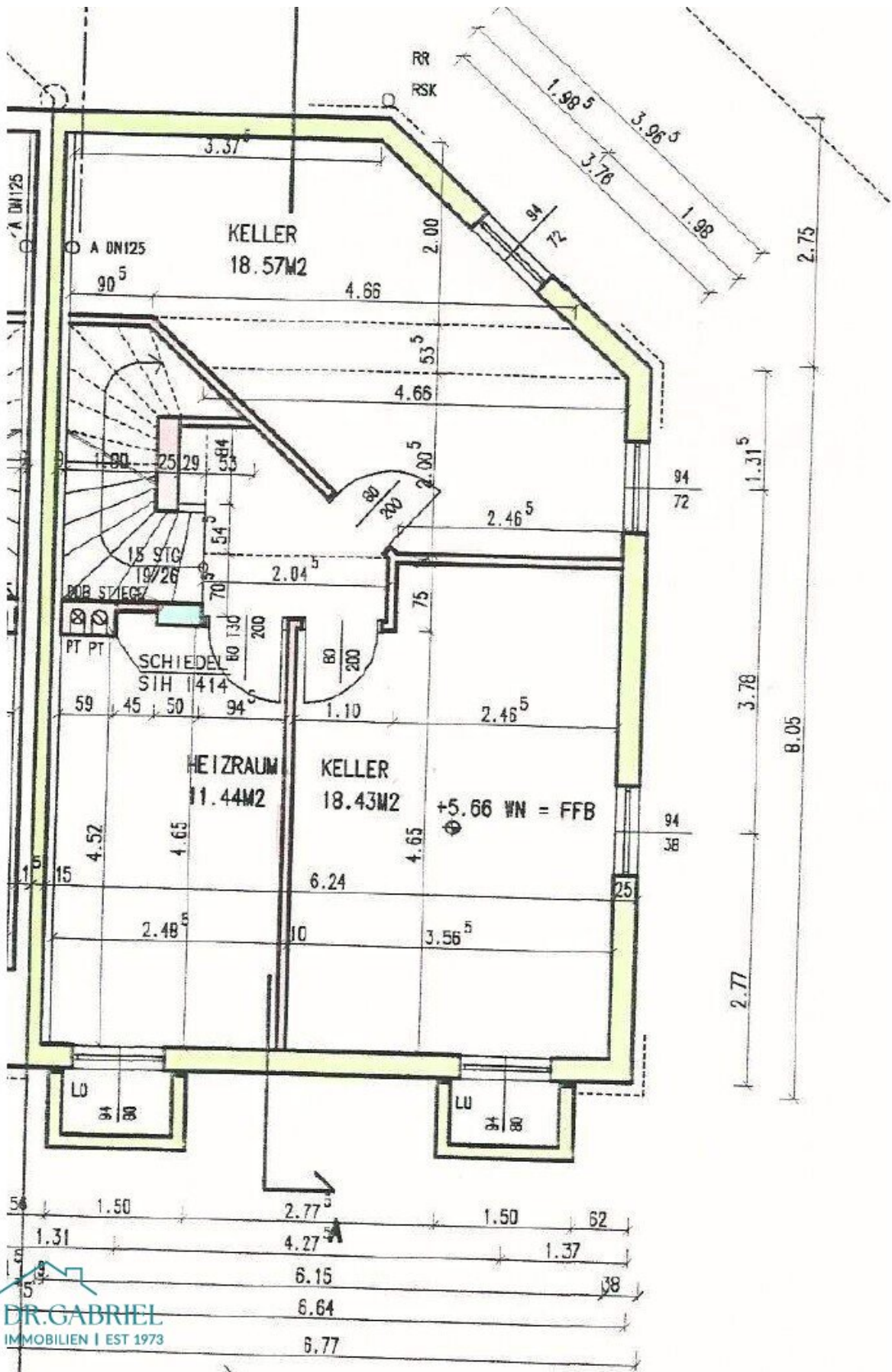












# Objektbeschreibung

**DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN AM BRUCKHAUFEN NÄHE UNO-CITY,  
DONAUPARK, DONAUTURMSTRASSE**

**BEZUG AB MÄRZ 2025**

**INFRASTRUKTUR:**

Bus 20A zur U-1 Alte Donau, U6 Neue Donau

**RAUMAUFTEILUNG:**

1. Ebene: Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche und Ausgang in den Garten und die Terrasse, Gäste WC

2. Ebene: drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wannenbad und WC

3. Ebene: ein offener Raum (Masterbedroom), Badezimmer mit Wannenbad und WC, große Terrasse

Keller: Heizraum, zwei große Räume mit Tageslicht, Badezimmer

**AUSSTATTUNG:**

Komplettküche, SAT-TV, diverse Schränke, Zentralstaubsauger, Waschmaschine, Klimaanlage im Dachgeschoß (3.Ebene), alle Fenster mit Außenrollos, Gartenhütte

- In der Miete sind die gesetzlichen Betriebskosten inkludiert.
- Der Energieausweis liegt vor.



- Der Vermieter fällt unter das Kleinunternehmergesetz, es wird keine Umsatzsteuer vorgeschrieben.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap