

# **DACHMAISONETTE mit TERRASSEN - NÄHE JOSEF STRAUSS-PARK**



Terrasse I

**Objektnummer: 29338**

**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>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	101,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Gesamtmiete</b>	2.239,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.863,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.035,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,86 €
<b>USt.:</b>	203,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



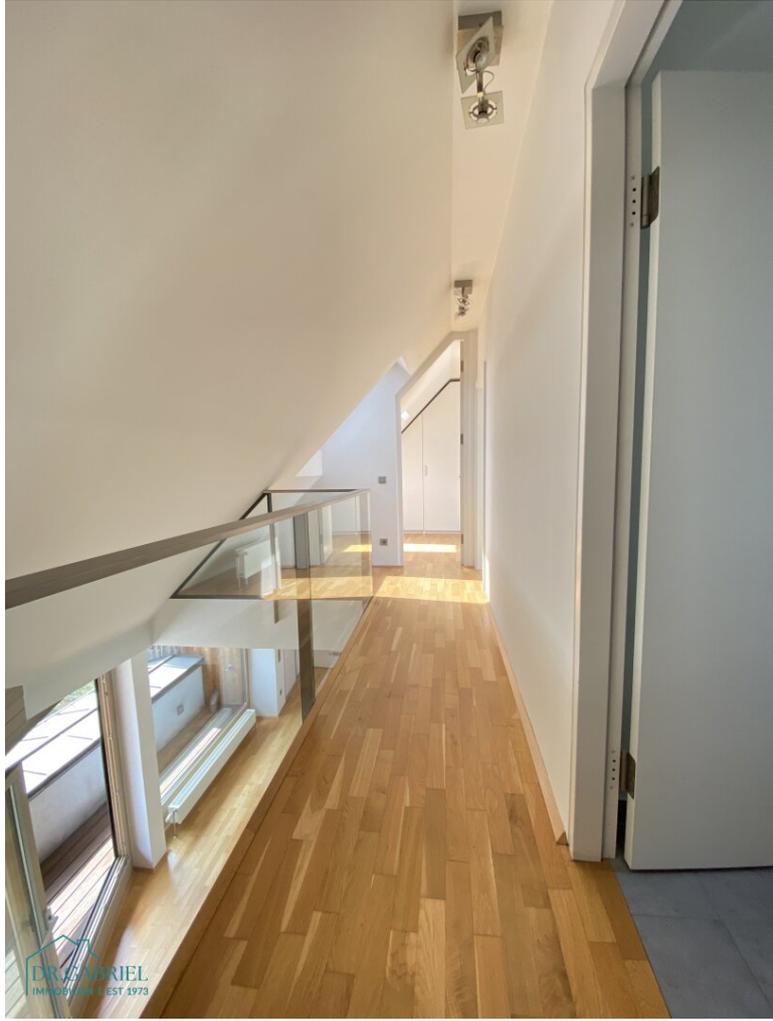
**Harald Scharinger**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



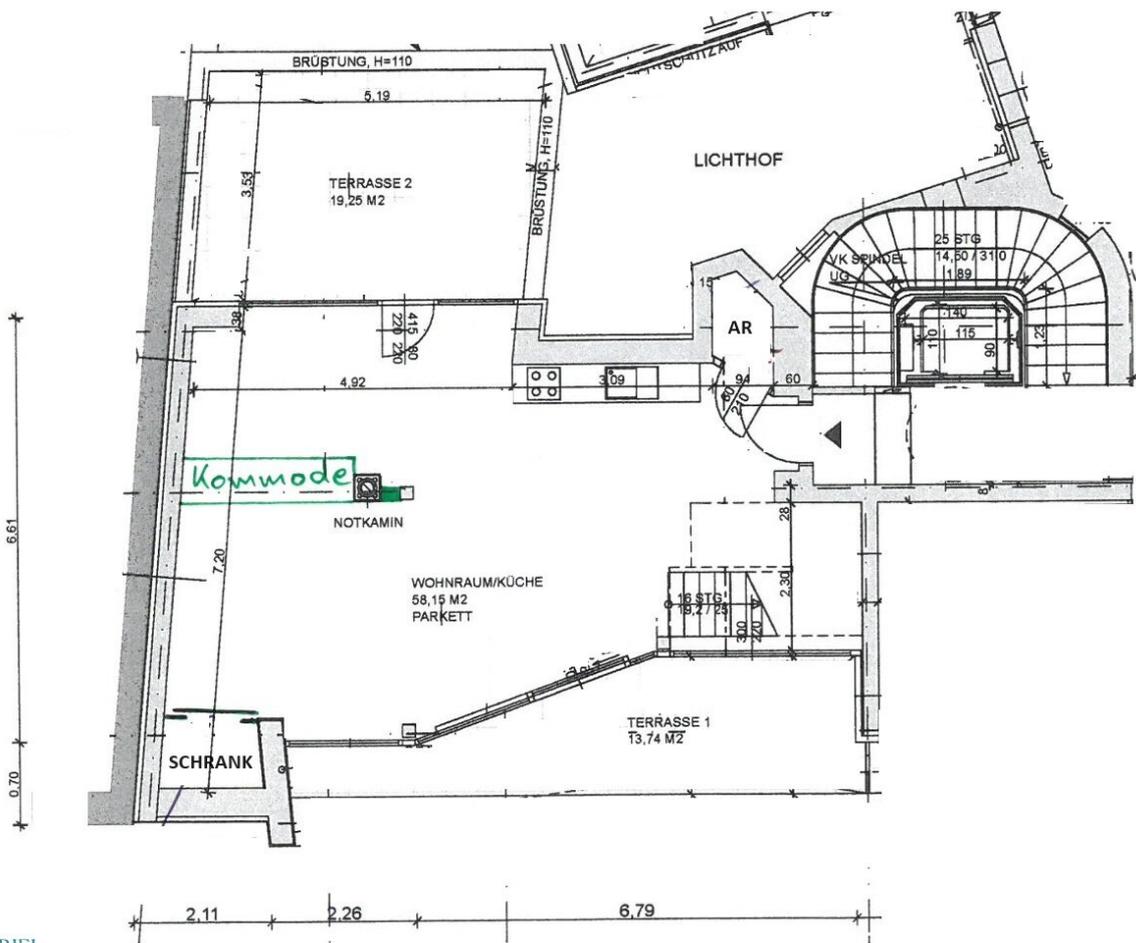


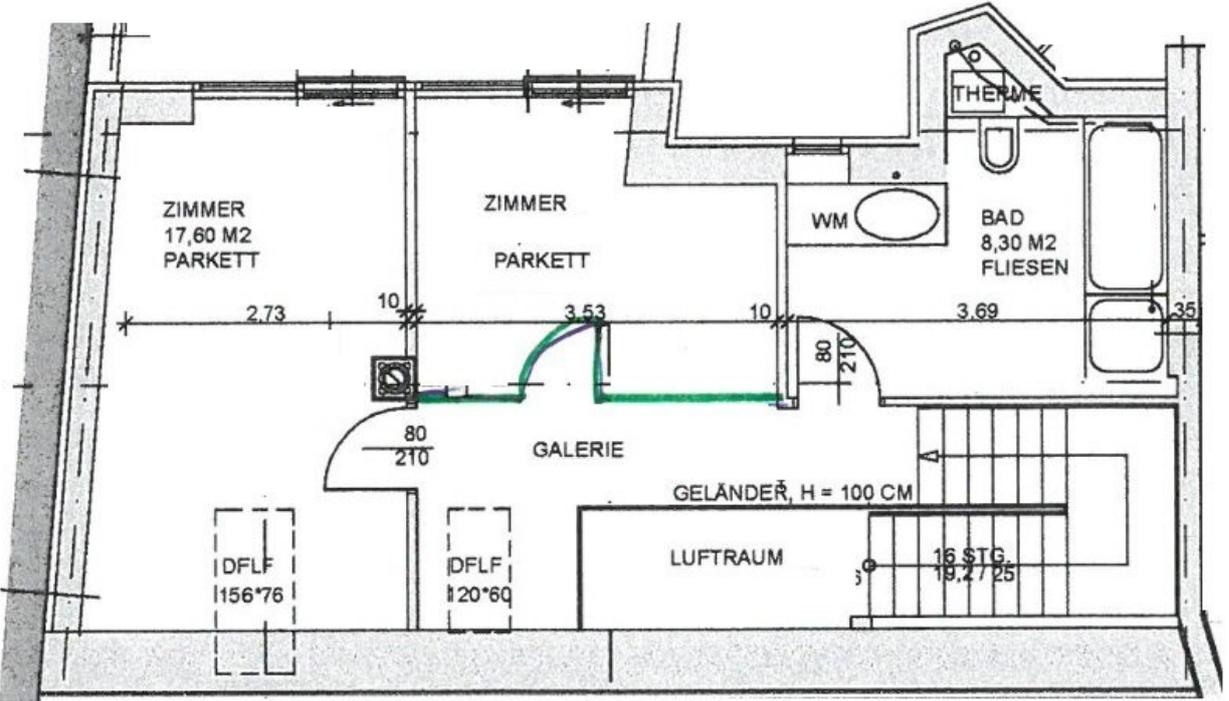












## Objektbeschreibung

### MODERNE DACHMAISONETTE MIT TERRASSEN - NÄHE JOSEF STRAUSS-PARK

5. Obergeschoß mit Lift, gepflegter Altbau, befristete Vermietung (5 Jahre)

#### RAUMAUFTEILUNG:

##### Ebene 1:

- \* Eingang (ohne Vorraum!) mit \* Abstellraum,
- \* Wohn-Esszimmer mit
  - \* geräumiger, offener Küche und
  - \* Ausgängen zu den beiden Terrassen  
(südseitig/gassenseitig/schmal 13,74m<sup>2</sup>;  
nordseitig/innenhofseitig 19,25m<sup>2</sup>),
- \* breite Treppe zur

##### Ebene 2:

- \* schmaler Galeriegang,
- \* zwei Schlafzimmer (klein/ca. 8,50m<sup>2</sup> und schmal/ca. 17,60m<sup>2</sup>),
- \* Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

#### AUSSTATTUNG:

- \* Parkettböden
- \* komplett eingerichtete Küche
- \* Klimaanlage im Wohnbereich und größeren Schlafzimmer

- \* Gasterme (Heizung/Warmwasser)
- \* Innenjalousien in den Schlafzimmern
- \* tw. Beleuchtungskörper
- \* Schrank im Wohnbereich und größeren Schlafzimmer

**VERBRAUCHSABHÄNGIGE KOSTEN WIE Z.B.**

**\* STROM (U.A. KLIMAANLAGE) UND**

**\* GAS (HEIZUNG/WARMWASSER)**

**SIND IN DER ANGEGBENEN GESAMTMIETE NICHT ENTHALTEN !**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.