

## MODERNE MIETETE MIT BALKON



**Objektnummer: 29368**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	3.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.672,32 €
<b>Kaltmiete</b>	2.953,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	281,32 €
<b>USt.:</b>	295,36 €
<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. 1978



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1978



DR. GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST. 1978













## Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße zur Krottenbachstraße

öffentliche Anbindung: Buslinie 35A, 40Am S 45

### **RAUMAUFTEILUNG:**

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit halb offener Küche und Ausgang auf dem Balkon, drei Schlafzimmer, ein Wannenbad mit WC, ein Duschbad, Separates WC, zwei Abstellräume

### **AUSSTATTUNG:**

Parkett

Komplett eingerichtete Küche

Außenrollläden

Kellerabteil

Waschküche

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

**\* Die Betriebskosten können sich zum Jahreswechsel noch ändern**

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 <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap