

**U2 MESSE-PRATER, WU-NÄHE, 56 m2 Altbau, 2 Zimmer,  
Küche, Duschbad, Ruhelage, Sebastian-Kneipp-Gasse**



**Objektnummer: 2138**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 193,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 3,16
<b>Gesamtmiete</b>	779,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	588,00 €
<b>Kaltmiete</b>	708,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,28 €
<b>USt.:</b>	70,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien













## **Objektbeschreibung**

**IN DER SEBASTIAN-KNEIPP-GASSE GELANGT DIESE CA. 56 m<sup>2</sup>  
ALTBAUWOHNUNG ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Extraküche, Badezimmer mit  
WC**

**Ausstattung:**

- + Einbauküche mit Herd und Spüle**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC**
- + Waschmaschinenanschluss**
- + Laminatböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Holztüren (teilweise Flügeltüren)**
- + Gasetagenheizung**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof**
- + HWB 193,6 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**SEBASTIAN-KNEIPP-GASSE mit bester Infrastruktur des 2. Bezirks  
(Ausstellungstraße, Vorgartenstraße, Handelskai, Messe Wien,  
WU-Campus, Prater) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die  
U1-Station Vorgartenstraße, U2-Station Messe-Prater sowie die Linien 11A,**

**11B, 82A, N81 + N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 779,01 inkl. Betriebskosten, Manip., 10 % MwSt.,**

**Heizung und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht.**

**Kaution: € 2.400,00 per Überweisung**

**auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Vorgartenstraße, U2-Station Messe-Prater sowie die Linien 11A, 11B, 82A, N81 + N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap