

**INNSTRASSE, FERNBLICK, unbefristete 97 m2
Dachgeschoß-Maisonette mit Loggia, 2 Zimmer,
Komplettküche, Wannenbad, Parketten, gefördert**



Objektnummer: 2201

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Innstrasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,94 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.187,27 €
Kaltmiete (netto)	798,39 €
Kaltmiete	1.077,06 €
Betriebskosten:	232,12 €
USt.:	110,21 €
Provisionsangabe:	

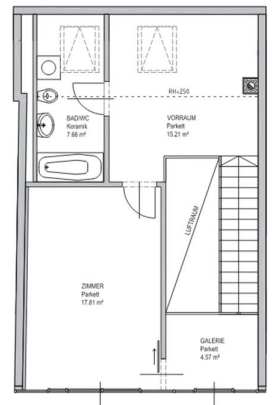
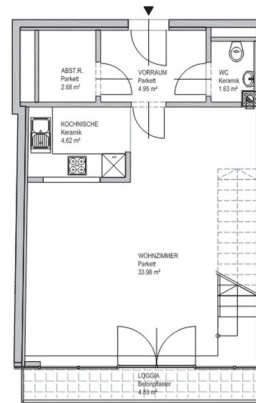
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



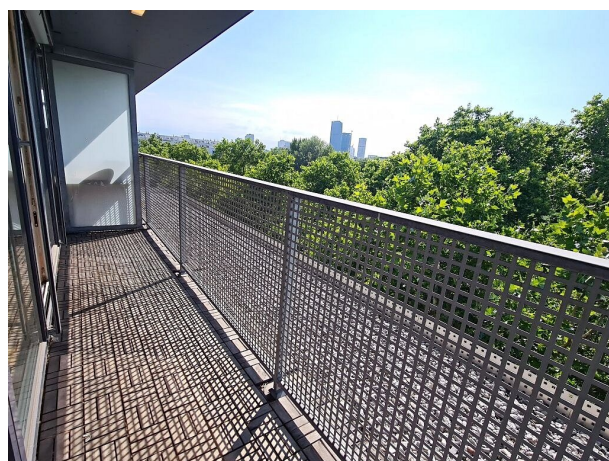
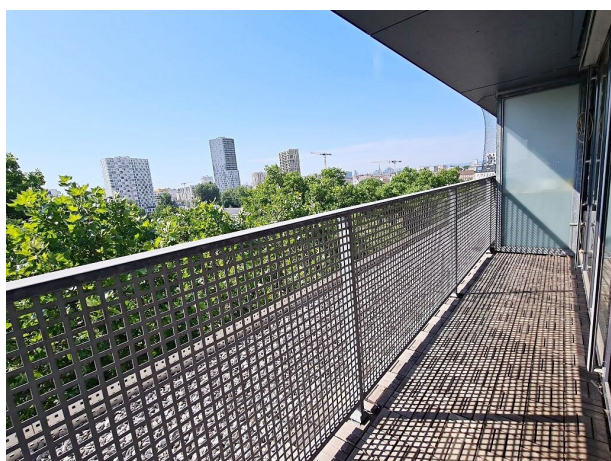
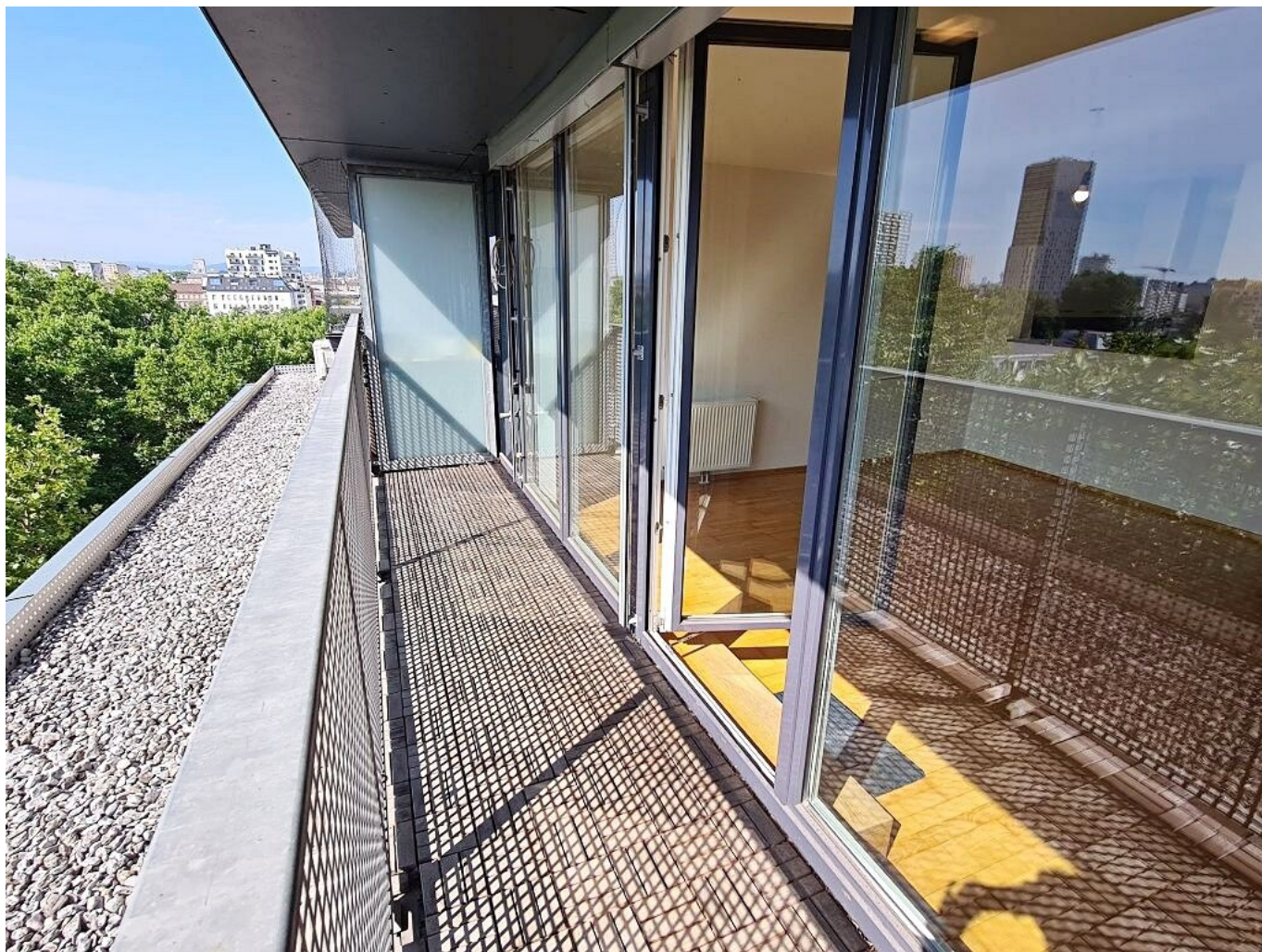
Alexander Ros

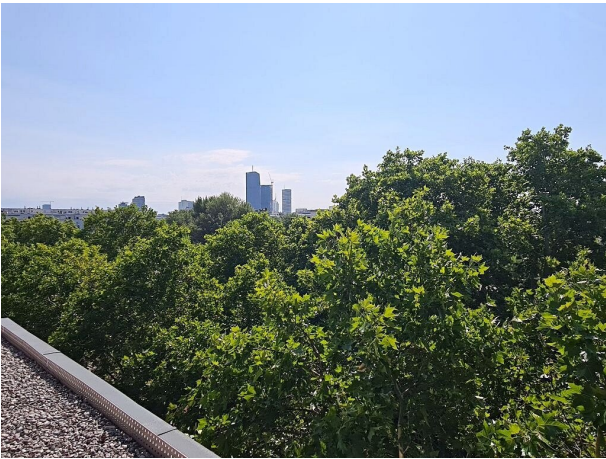
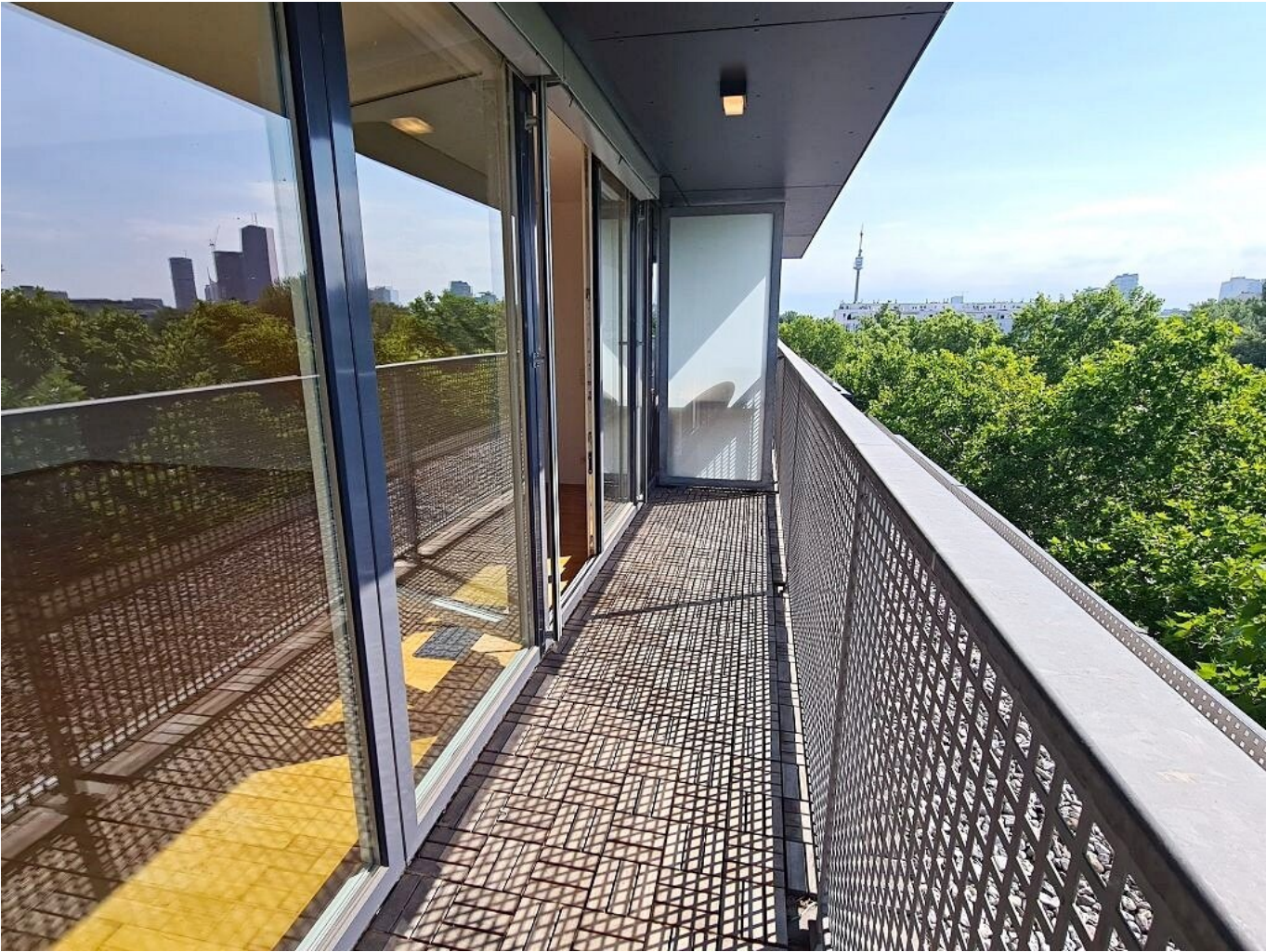
ROS REALITÄTEN OG













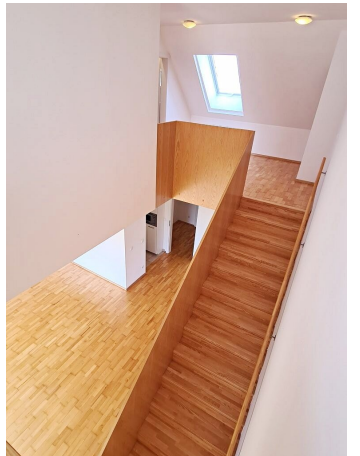










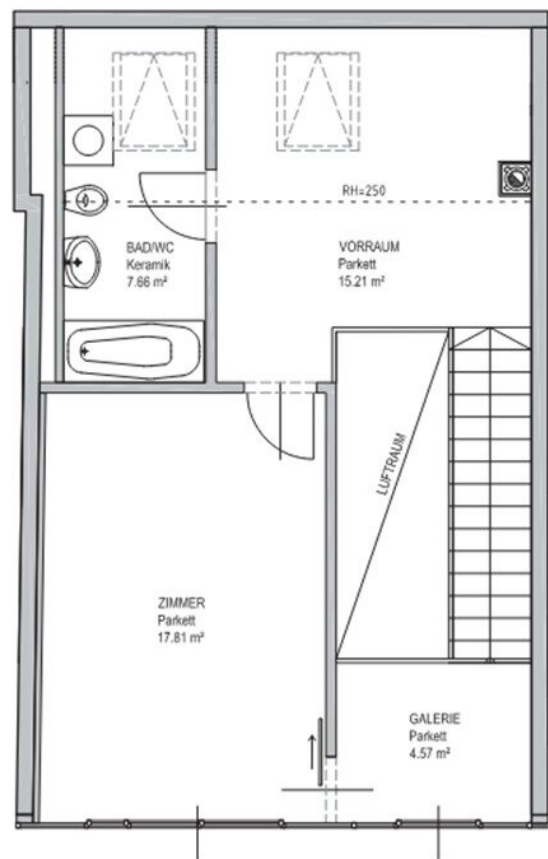
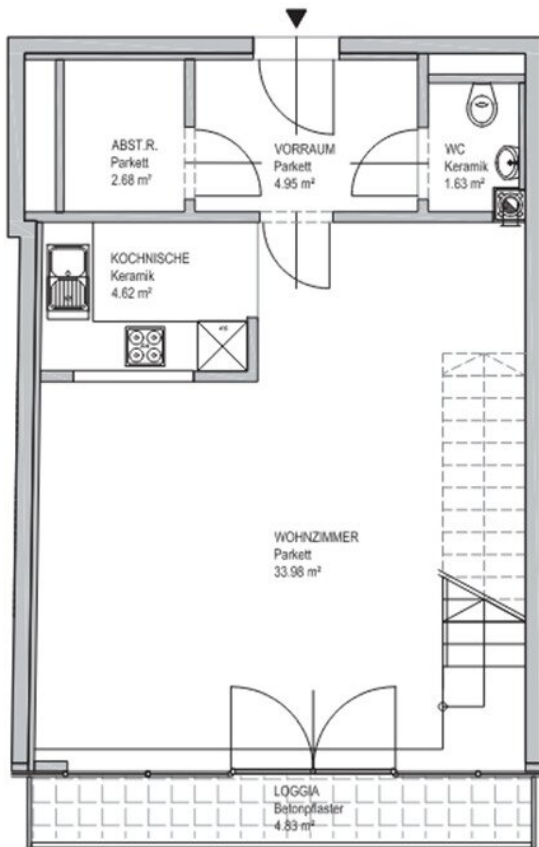












Objektbeschreibung

**IN DER INNSTRASSE GELANGT DIESE GEFÖRDERTE 97,94 m²
DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT CA. 4,83 m² LOGGIA IM ZUR UNBEFRISTETEN
VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohnraum mit offener Küche, ca. 4,83 m² Loggia, Schlafzimmer, Galerie,
Badezimmer mit WC, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

Ablauf der Förderdauer wäre am 20.11.2025.

Danach wird auf einen ortsüblichen Hauptmietzins angepasst.

Ausstattung:

- + ca. 4,83 m² Loggia (südlich)**
- + Komplettküche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschvollautomat**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + hauseigene SAT/TV-Anlage, Gegensprechanlage**
- + Fernwärmeheizung**
- + Kellerabteil**
- + Lift, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**
- + Terrasse zur Allgemeinnutzung sowie Gemeinschaftsraum mit Bad und WC**
- + HWB 37,40 kWh/m²a**

Lage

**INNSTRASSE mit bester Infrastruktur des 20. Bezirks (Vorgartenstraße, Traisengasse,
Handelskai, Dresdner Straße, Donauinsel, Millenium City, Lorenz-Böhler**

Unfallkrankenhaus, Engerthgasse, Augarten) sowie guten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 11B, 37A und O, 1, 2, 5, 30, 31, 33 sind in Reichweite. Weiters erlangen Sie via A22 Doanuuferautobahn die Anbindungen an die Autobahnen A21, A4 sowie A2 in kürzester Zeit. Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Augarten, der Donaukanal, die Donauinsel oder der leicht erreichbare Donaupark sind gut und schnell zu erreichen.

Sonstiges

Geförderte Gesamtmiete: € 1.187,27 inklusive Betriebskosten, Aufzug, Möbelmiete, SAT/TV, Manip., 10/20 % MwSt.

Fernwärme und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 3.570,00 per Überweisung

unbefristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 11B, 37A und O, 1, 2, 5, 30, 31, 33 sind in Reichweite. Weiters erlangen Sie via A22 Doanuuferautobahn die Anbindungen an die Autobahnen A21, A4 sowie A2 in kürzester Zeit. Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Augarten, der Donaukanal, die Donauinsel oder der leicht erreichbare Donaupark sind gut und schnell zu erreichen.

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

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

E-Mail: 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 <250m

Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap