

**ANTON-BOSCH-GASSE, sonnige 52 m2 Neubau,
Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Fußbodenheizung, 2.
Liftstock, Jedlesee**



Objektnummer: 2216

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Bosch-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,67
Gesamtmiete	835,74 €
Kaltmiete (netto)	618,44 €
Kaltmiete	759,77 €
Betriebskosten:	141,33 €
USt.:	75,97 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete: € 916,50 inkl. Betriebskosten, Heizung, Kühlung, MwSt.

Provisionsangabe:

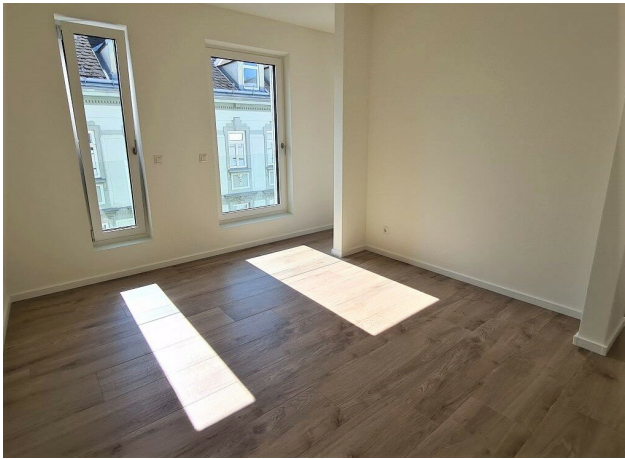
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

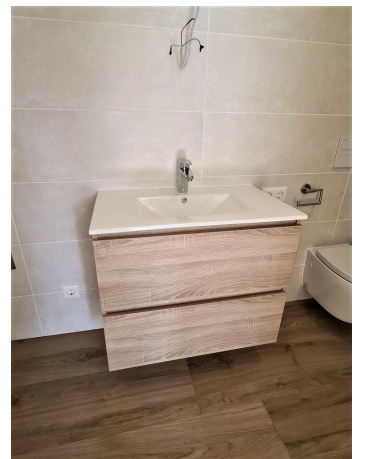
Ihr Ansprechpartner

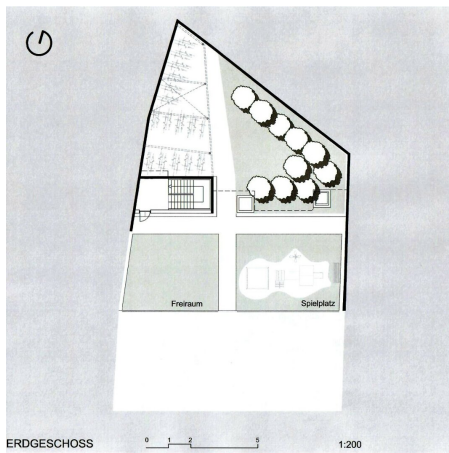








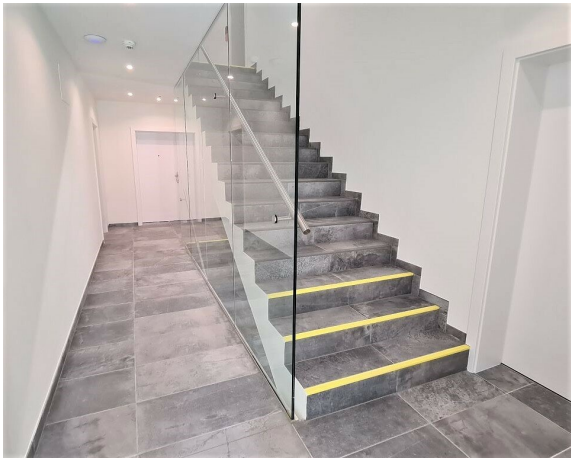




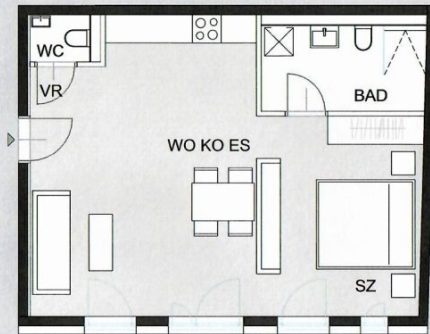
ANTON BOSCHGASSE 15

Freiraum Gemeinschaftsnutzung
Nebengebäude / Fahrradabstellplatz
Kinderspielplatz
Allgemeinfläche

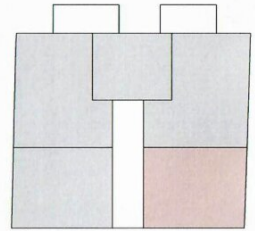








ANTON BOSCHGASSE 15

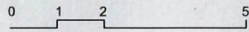


Regelgeschoss TOP 13

WO KO ES	25,03 m ²
BAD	6,34 m ²
WC	1,27 m ²
VR	4,33 m ²
SZ	14,80 m ²

GESAMT WNF: 51,76 m²

2.OBERGESCHOSS



1:100

klic architects

Objektbeschreibung

**IN DER ANTON-BOSCH-GASSE GELANGT DIESE 51,77 m²
NEUBAUWOHNUNG IM 2. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN
VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer,
Badezimmer mit WC, separates WC und Kellerabteil**

Die Wohnung ist zurzeit noch vermietet. Besichtigungen sind möglich.

- barrierefrei**
- Komplettküche mit Einbaugeräte**
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- separates WC mit Waschbecken**
- hochwertige Fliesenböden**
- elektrische Außenjalousien**
- Wohnungseingangstüre: Sicherheitstür, einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung**
- Hauszentralheizung - Fußbodenheizung-Kühlung**
- SAT/TV-Hausanlage, A1-Telekom-Anschluss, Gegensprechanlage**
- möglicher Tiefgaragenstellplatz € 90,00 brutto per Monat**
- Kellerabteil**
- Fahrradabstellmöglichkeiten**

Gesamtmiete: € 835,74 inkl. Betriebskosten, 10 % MwSt.

zzgl. Heizung/Kühlung: € 80,76 inkl. 20 % MwSt. per Monat

Kaution: € 2.750,00 per Überweisung

provisionsfrei, ablösefrei, Bezug ab 01.10.2025 möglich!

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Tiefgaragenplätze zu einer monatlichen Gesamtmiete von € 90,00 inkl. Betriebskosten und 20 % MwSt. per Stellplatz wären verfügbar!

Lage:

ANTON-BOSCH-GASSE mit bester Infrastruktur des 21. Bezirks (Prager Straße, Michtnergasse, Wiener Gasse, Pfarre Jedlesee, Lorettoplatz, Jeneweingasse, Maria Theresien-Schlüssel (Loretto-Schlüssel), Aktiv-Park, Loretto-Plaza, Denglerpark) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die der Bahnhof Wien Jedlersdorf mit den S-Bahn-Stationen S3, S4, R, R3 + R4 sowie die Linien 26, 34A, 36A, 36B + N20 sind in unmittelbarer Nähe.

Mit dem Auto erreicht man in Kürze die A22. In wenigen Gehminuten erreichbar bieten sich zahlreiche Einkaufs-Möglichkeiten (Merkur, Spar, Billa, Lidl, Banken, etc.) für den täglichen Bedarf und besondere Interessen. Für die Kleinen befinden sich Kindergärten und Volksschulen in der Nähe. Außerdem ist die medizinische Versorgung durch umliegenden Arztpraxen und durch die Klinik Floridsdorf - Krankenhaus Nord gewährleistet. Verschiedenste Restaurants sorgen für kulinarische Vielfalt. Unmittelbar in der Nähe befinden sich auch die Erholungsgebiete Donauinsel, Jedleseer Aupark und die Schwarzenlackau. Die vielseitigen Freizeitangebote bieten jegliche individuelle Gestaltung nach persönlichem Belieben. Sport, Entspannung, sowie Kulinarisches, familienfreundlich und originell.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap