TERRASSENHIT, U1-NÄHE, 84 m2 Dachgeschoß mit 30 m2 Terrasse, 2 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Parketten, Viktorgasse

Objektnummer: 2215

Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktorgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	1.799,99 €
Kaltmiete (netto)	1.455,80 €
Kaltmiete	1.636,45 €
Betriebskosten:	156,03 €
USt.:	163,54 €

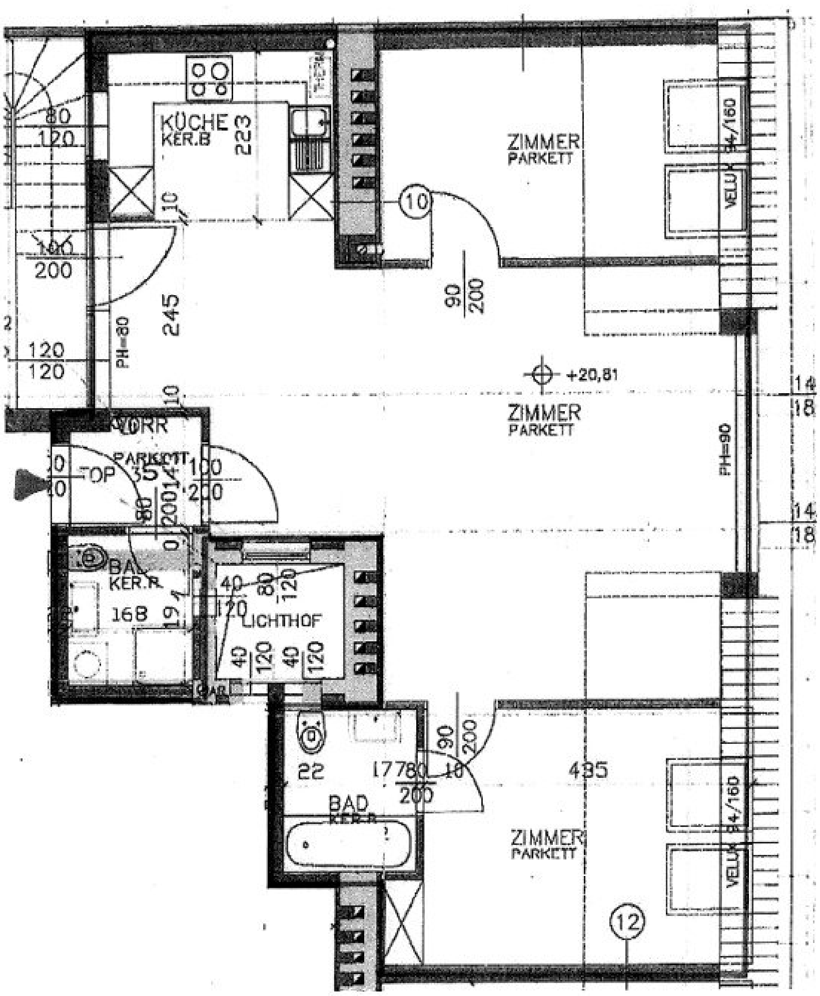
Provisionsangabe:

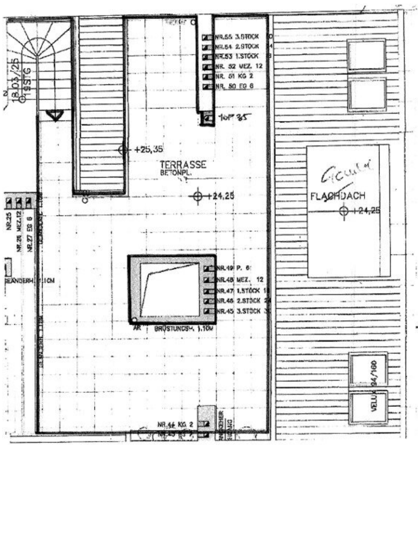
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

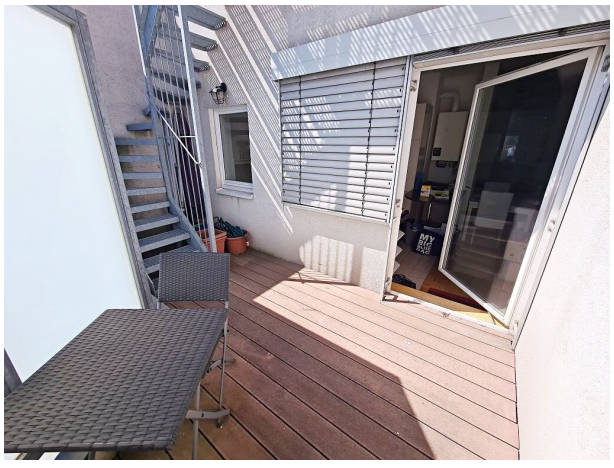
Alexander Ros

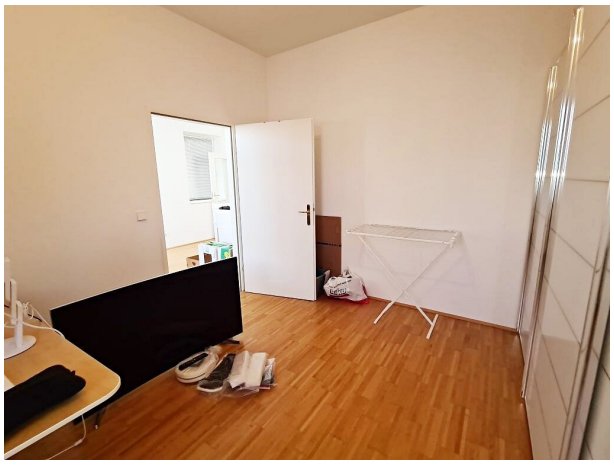
ROS REALITÄTEN OG


KÜCHE
KER.B
223
ZIMMER
PARKETT
VELUX 94/160
10
90
200
245
PH=80
+20,81
ZIMMER
PARKETT
PH=90
14
18
VORR
PARKETT
TOP 35
100
200
BAD
KER.B
168
LICHTHOF
40
80
120
22
177
80
10
200
BAD
KER.B
435
ZIMMER
PARKETT
VELUX 94/160
12
80
120
100
200
120
120

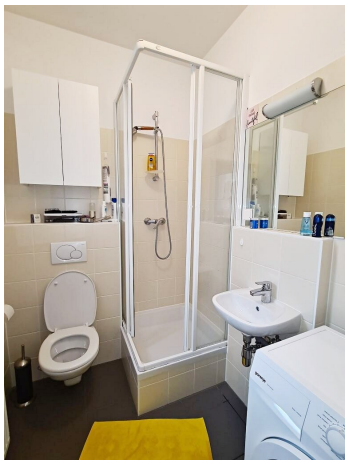

TERRASSE
BETONPL.
+25,35
+24,25
FLACHDACH
+24,25

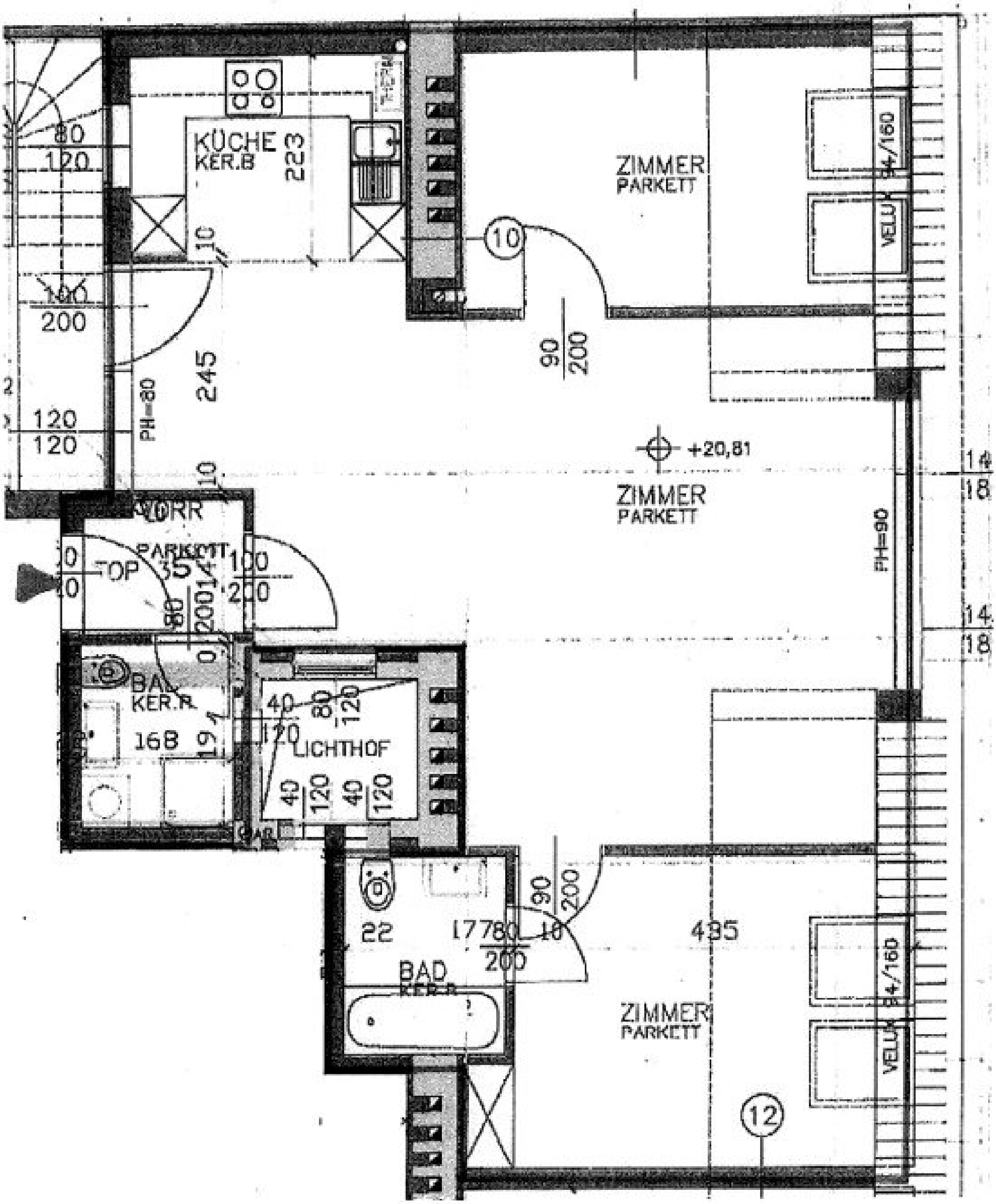
SPORT
DIRECT



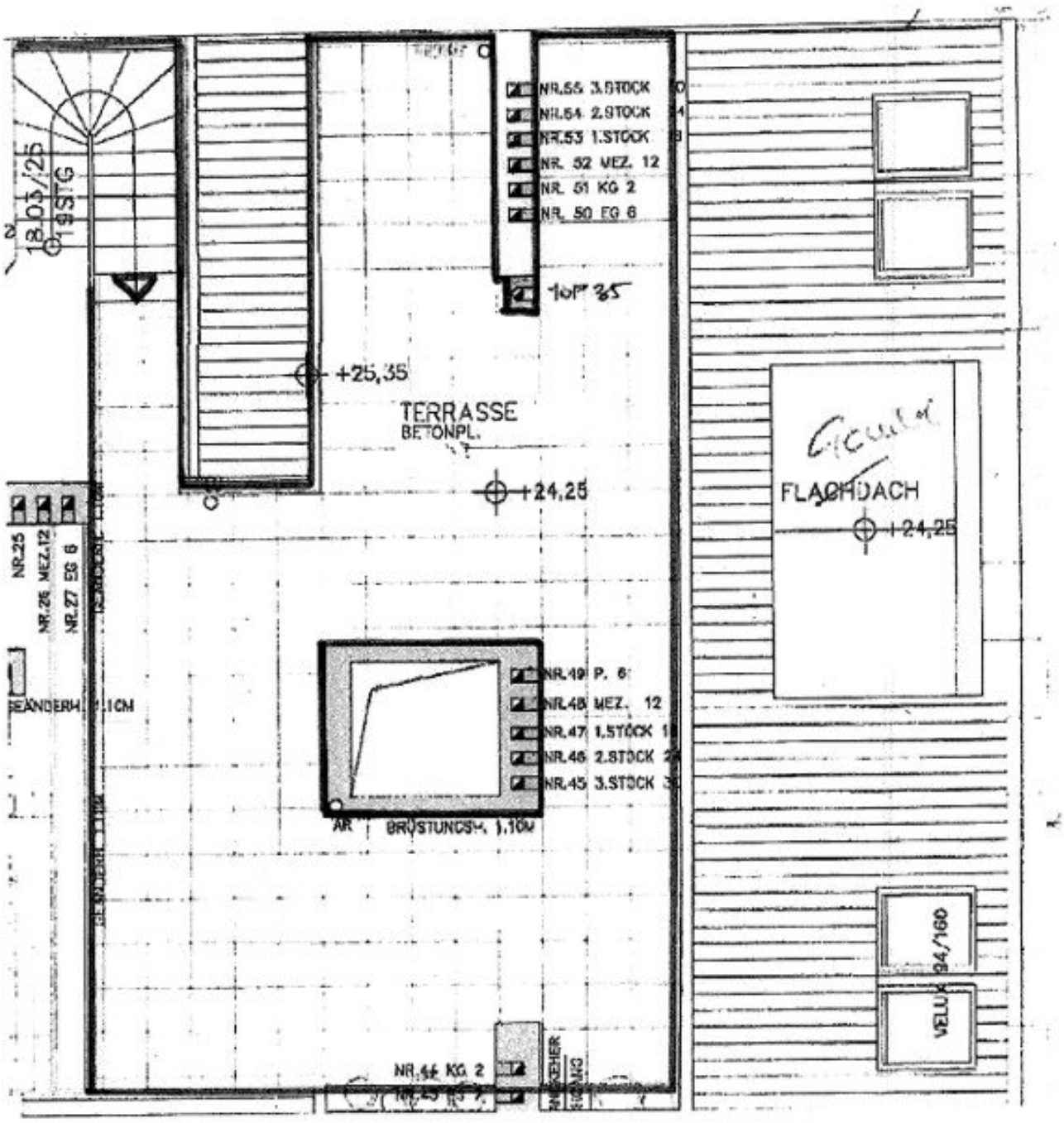


WANN
WENN
NICHT





KÜCHE
KER.B
ZIMMER
PARKETT
VELUX 94/160
PH=80
+20,81
ZIMMER
PARKETT
PH=90
KORR
PARKETT
TOP 35
BAD
KER.R
LICHTHOF
BAD
ZIMMER
PARKETT
VELUX 94/160



18.03/25
19STG
NR.55 3.STOCK
NR.54 2.STOCK
NR.53 1.STOCK
NR. 52 MEZ. 12
NR. 51 KG 2
NR. 50 EG 6
TOP 35
+25,35
TERRASSE
BETONPL.
+24,25
FLACHDACH
+24,25
NR.25
NR.26 MEZ.12
NR.27 EG 6
NR.49 P. 6
NR.48 MEZ. 12
NR.47 1.STOCK
NR.46 2.STOCK
NR.45 3.STOCK
BRÜSTUNGSH. 1.10M
VELUX 94/160
NR.44 KG 2

Objektbeschreibung

IN DER VIKTORGASSE GELANGT DIESE GEPFLEGTE 84 m2 DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 30 m2 TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG

Vorzimmer, 2 getrennt begehbare Zimmer, Wohnküche, ca. 30 m2 Dachterrasse, 2 Badezimmer mit WC

Die Wohnung ist noch vermietet. Besichtigungen sind möglich.

Ausstattung:

+ ca. 30 m2 Dachterrasse (Rundum-Blick)

+ Küche mit Einbaugeräten

+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC

+ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

+ Parkettboden, Fliesen in den Nassräumen

+ teilweise Innen- und Außenjalousien

+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage

+ Gasetagenheizung

+ Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof (überdacht)

+ Bezug ab 01.09.2025 möglich

Lage

VIKTORGASSE mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks: Wiedner Hauptstraße, Weyringergasse, Goldeggasse, Karolinengasse, Belvederegasse, Schelleingasse, Kath. Kirche St. Elisabeth, Schloss Belvedere, Prinz Eugen-Straße, Favoritenstraße sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 sind in unmittelbarer Nähe;

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.799,00 inklusive Betriebskosten, Lift, 10 % MwSt;

Heizung und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 5.400,00 per Überweisung

Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt.

auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.09.2025 möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie die U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 sind in unmittelbarer Nähe;

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap