

**AM GRABEN-NÄHE, 95 m2 Altbau mit Balkon, 2 Zimmer,
Komplettküche, Wannenbad, Parketten, 4. Liftstock,
Flügeltüren, Spiegelgasse**



Objektnummer: 2238

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spiegelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	95,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Gesamtmiete	2.695,00 €
Kaltmiete (netto)	2.242,14 €
Kaltmiete	2.450,00 €
Betriebskosten:	181,16 €
USt.:	245,00 €
Provisionsangabe:	

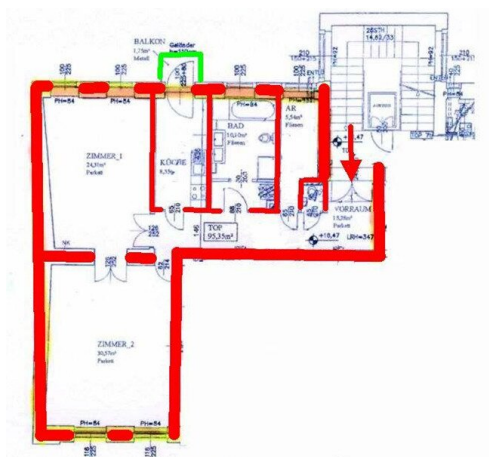
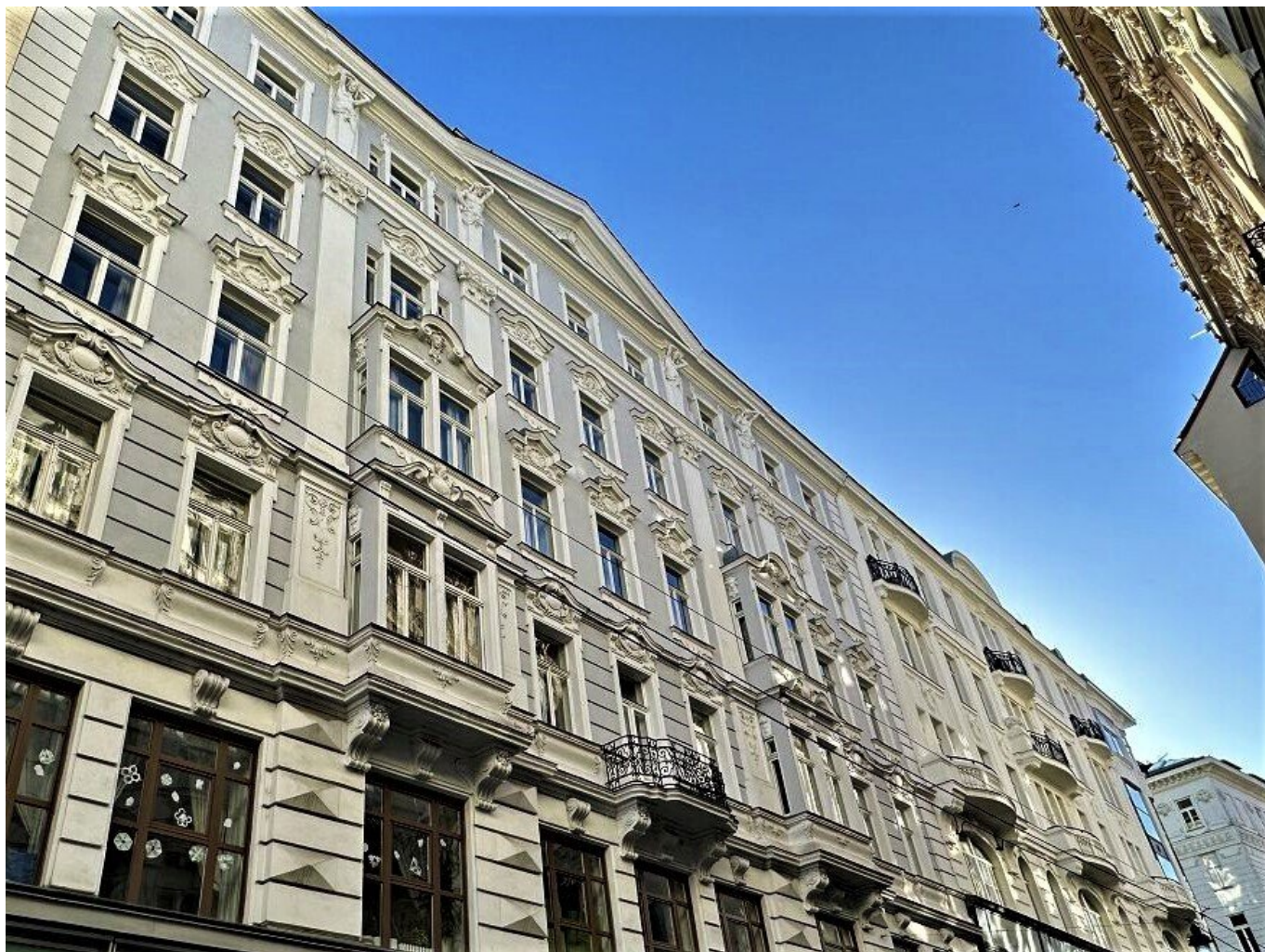
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG











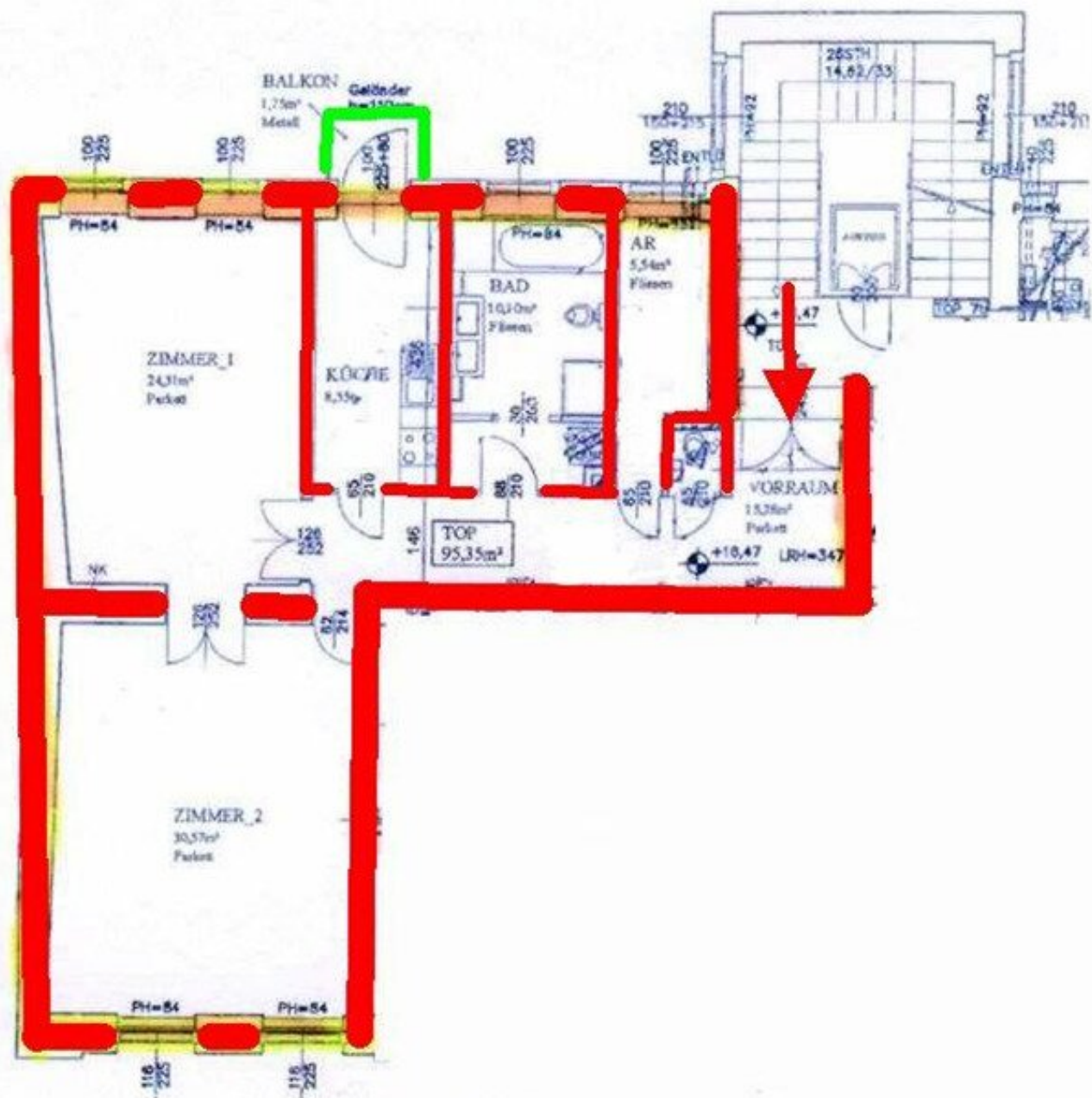












Objektbeschreibung

**IN DER SPIEGELGASSE BEIM GRABEN / STEPHANSPLATZ GELANGT
DIESE 95,35 m² ALTBAUWOHNUNG MIT 1,25 m² BALKON IM 4.
LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 2 Zimmer, Extraküche, ca. 1,25 m² Balkon, Badezimmer mit
WC, separates WC, Abstellraum**

Ausstattung:

- + ca. 1,25 m² Balkon**
- + Küche mit sämtlichen Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch,
Sprossenheizkörper und WC**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Waschmaschinenanschluss**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Holztüren, Flügeltüren**
- + Gegensprechanlage,Telekabelfernsehanschluss**
- + Gasetagenheizung**
- + Sofortbezug möglich!**

+ HWB 125,30 kWh/m2a

Lage

SPIEGELGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Am Graben, Stephansplatz, Kärntner Straße, Neuer Markt mit Donnersbrunnen, Seilergasse, Plankengasse, Kupferschmiedgasse, Dorotheagasse, Garage Neuer Markt, Hofburg, Albertina, Staatsoper) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Gesamtmiete: € 2.695,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.

Gas und Strom werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 8.100,00 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap