

**LAZARETTGASSE - NADLERGASSE, AKH-Nähe, sonnige  
68 m2 Altbau, 2 Zimmer, Wohnküche, Wannenbad,  
Parketten, SAT/TV, 3. Liftstock**



**Objektnummer: 2182**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lazarettgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	67,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	122,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,18
Gesamtmiete	1.252,11 €
Kaltmiete (netto)	939,08 €
Kaltmiete	1.136,01 €
Betriebskosten:	148,92 €
USt.:	116,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung und Warmwasser-Akonto € 149,60 inklusive MwSt. per Monat

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

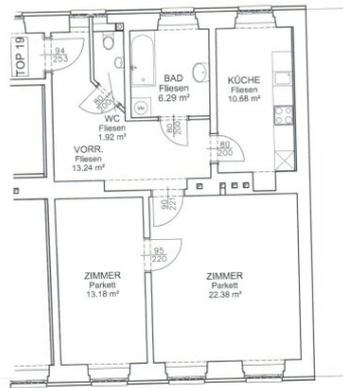








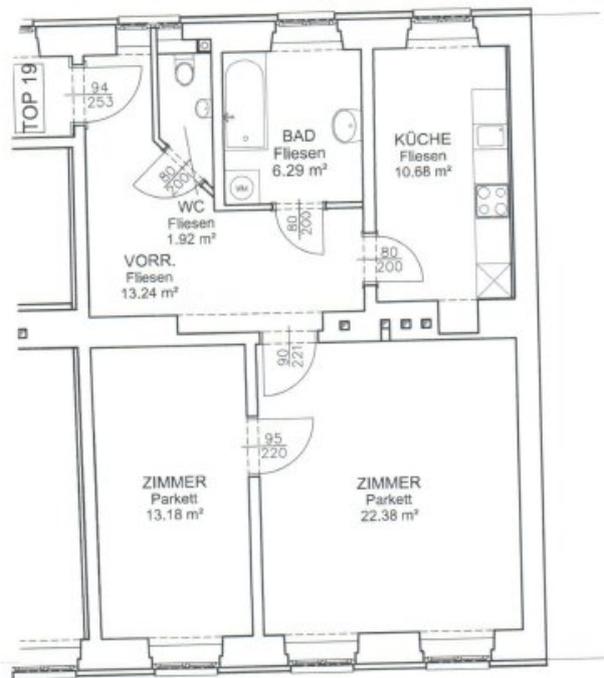




NADLERGASSE

3. OBERGESCHOSS





NADLERGASSE

3. OBERGESCHOSS



## **Objektbeschreibung**

**IN DER LAZARETTGASSE - NADLERGASSE ZWISCHEN AKH UND MED-UNI-WIEN GELANGT DIESE SONNIGE 67,69 m2 ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche + Kellerabteil:**

**ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH VIA MAIL STELLEN! DANKE**

**Ausstattung:**

- + Komplettküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne- Waschtisch und Waschvollautomat**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telefonanschluss**
- + hauseigene SAT/TV-Anlage**
- + HBW 122,80 kWh/m<sup>2</sup>**
- + Bezug ab 01.10.2025 möglich**

**Lage**

**LAZARETTGASSE - NADLERGASSE mit perfekter Infrastruktur des 9.**

**Bezirks (Spitalgasse - Alser Straße - Nadlergasse - Sensengasse -Mariannengasse); das AKH-Wien, das Goldene Kreuz Privatspital und St. Anna-Kinderspital; perfekte Verkehrsverbindungen wie U6-Station Alser Straße sowie die Linien 5, 33, 43, 44, 37, 38, 40 + 41 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete € 1.252,11 inklusive  
Betriebskosten-Aufzug-Möbelmiete-SAT/TV.-10/20 % MwSt.,**

**Heizung und Warmwasser-Akonto € 149,60 per Monat**

**3 BMM Kaution: € 4.210,00 per Überweisung;**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 190,00 inkl.  
20 % MwSt (HV IMV GmbH),**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei,**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U6-Station Alser Straße sowie die Linien 5, 33, 43, 44, 37, 38, 40 + 41  
sind in unmittelbarer Nähe**

**ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH VIA MAIL STELLEN! DANKE**

**Ansprechpartner: MARTIN ROS**

**Tel. [+43-664-200 2027](tel:+436642002027)**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto:martin.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 <500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap