

**ERSTBEZUG, AUGARTEN-NÄHE, klimatisiertes 44 m²
Dachgeschoss, 2 Zimmer, Komplettküche, Duschbad,
Parketten, Brigittenauer Lände**



Objektnummer: 2276

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brigittenauer Lände
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	43,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	898,35 €
Kaltmiete (netto)	698,00 €
Kaltmiete	816,69 €
Betriebskosten:	79,62 €
USt.:	81,66 €
Provisionsangabe:	

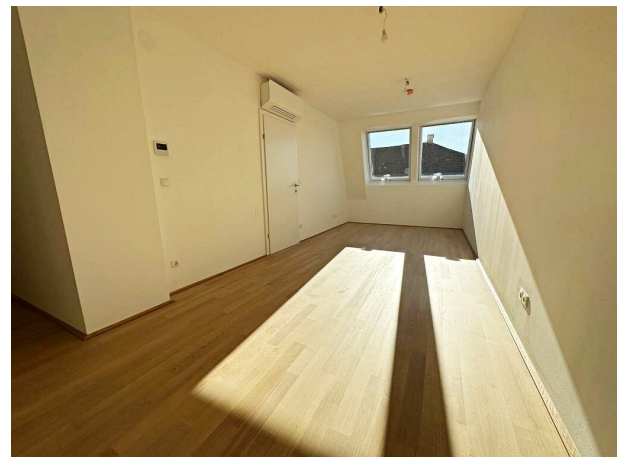
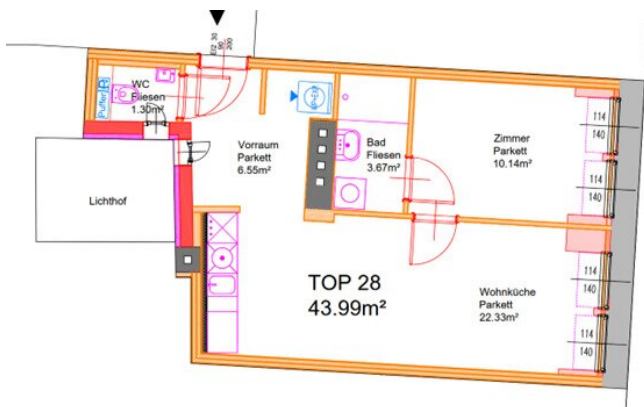
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



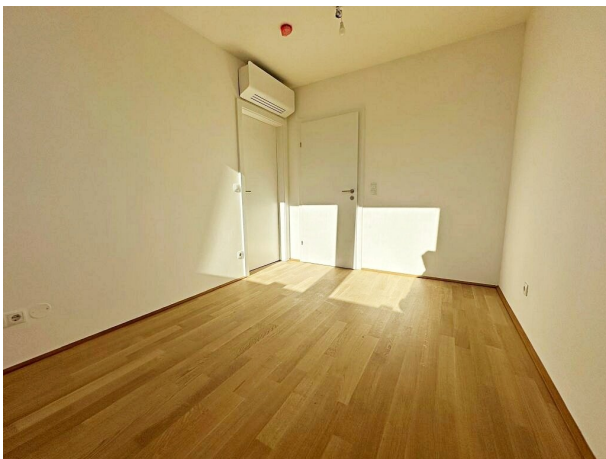
Alexander Ros

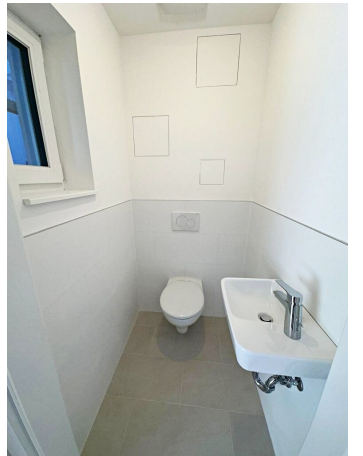
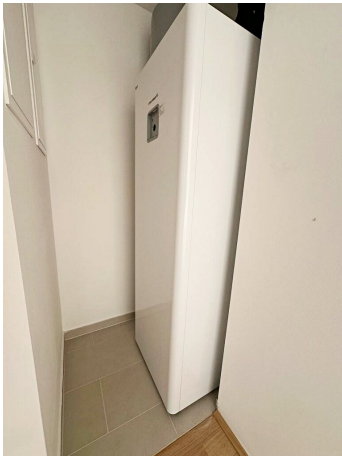
ROS REALITÄTEN OG

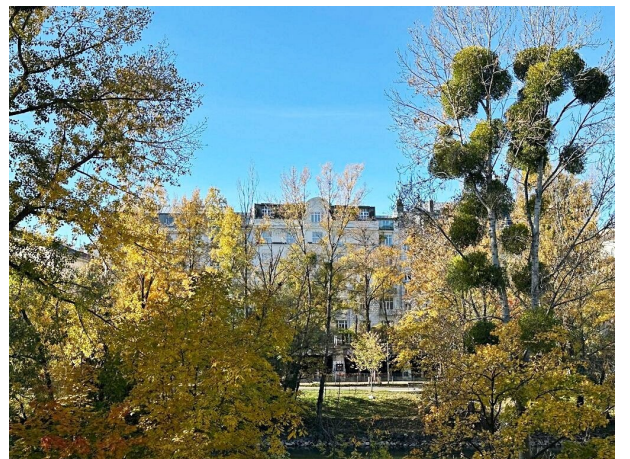


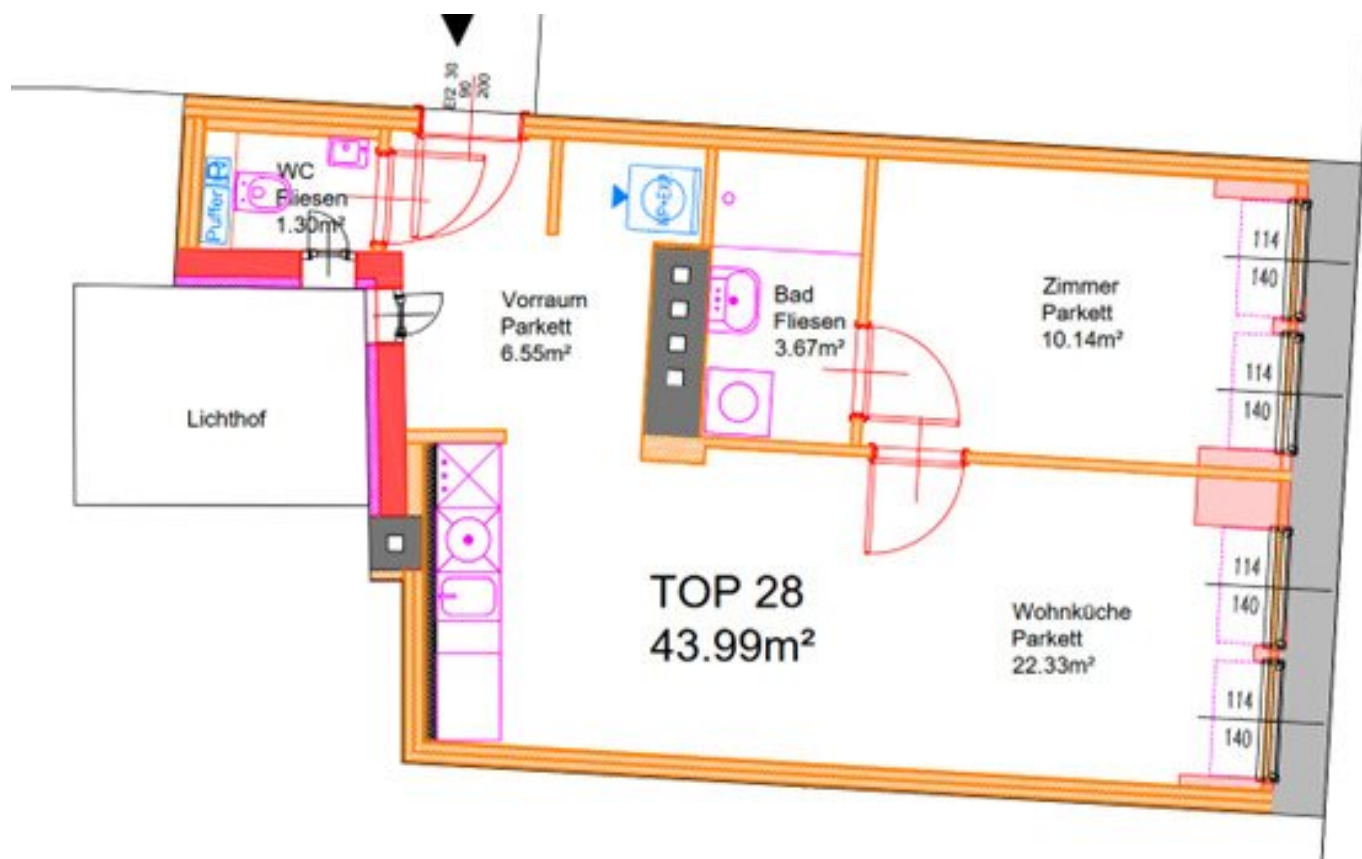












Objektbeschreibung

DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG!

**AUF DER BRIGITTENAUER LÄNDE NAHE DEM AUGARTEN GELANGT
DIESES KLIMATISIERTE CA. 43,99 m² DACHGESCHOSS ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC,
Kellerabteil**

Ausstattung - Erstbezug:

**+ Einbauküche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler,
Kühl-Gefrierkombination**

+ Klimageräte in den Haupträumen

+ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

+ separates WC mit Waschgelegenheit

+ Parkettböden, Fliesen in den Nassbereichen

+ Außenjalousien

+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage

+ Heizung: Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe

+ Kellerabteil

+ Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof (überdacht)

+ HWB 34 kWh/m2a

Lage

BRIGITTENAUER LÄNDE NAHE DEM AUGARTEN mit bester Infrastruktur des 20. Bezirks (Augarten, Obere Augartenstraße, Württenberggasse, Wasnergasse, Wolfsaugasse, Treustraße, Wallensteinstraße, Klosterneuburger Straße, Gaußplatz) sowie sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U4-Station Friedensbrücke und der Franz-Josefs-Bahnhof mit S40, EZ, R + REX sowie die Linien D, 1, 2, 5, 12, 31, 5A, 5B + N31 sind in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A4, A22 sowie A23.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 898,35 inkl. Betriebskosten, Wasser, Aufzug, 10 % MwSt.

Heizung (Luftwärmepumpe) und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 3.800,00 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Santner GmbH)

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.12.2025 möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

U4-Station Friedensbrücke und der Franz-Josefs-Bahnhof mit S40, EZ, R + REX sowie die Linien D, 1, 2, 5, 12, 31, 5A, 5B + N31 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 <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap