

**ERSTBEZUG, DACHGESCHOSS, klimatisierte 82 m²
Neubau mit Balkon, Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad,
Parketten, Augarten**



Objektnummer: 2279

**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:	81,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.697,08 €
Kaltmiete (netto)	1.322,00 €
Kaltmiete	1.542,80 €
Betriebskosten:	148,11 €
USt.:	154,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

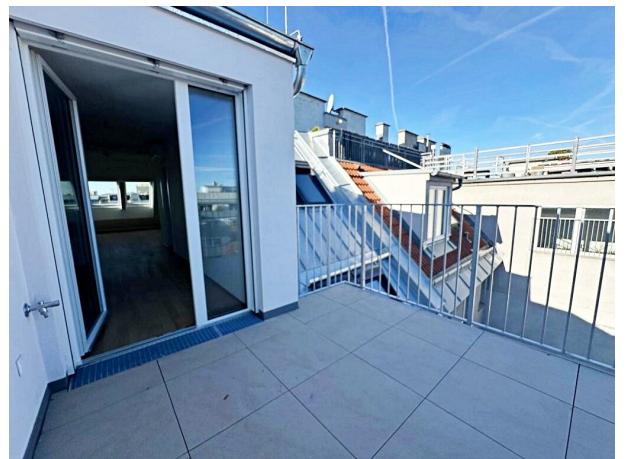
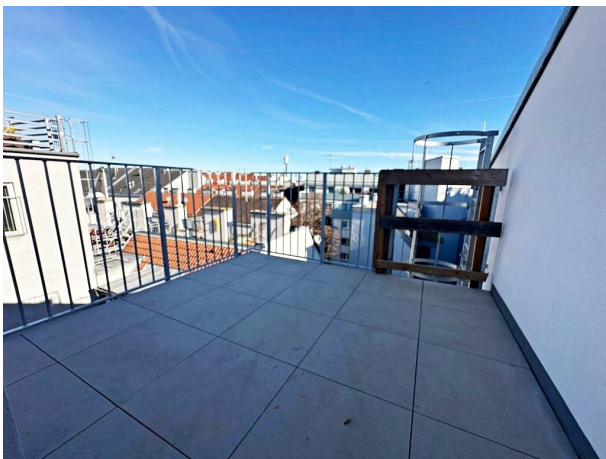
Ihr Ansprechpartner

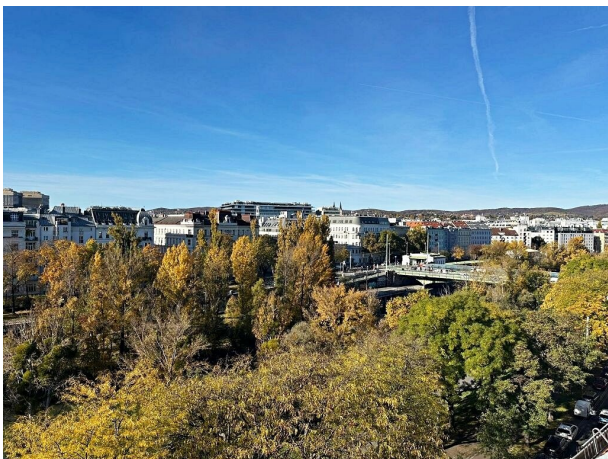
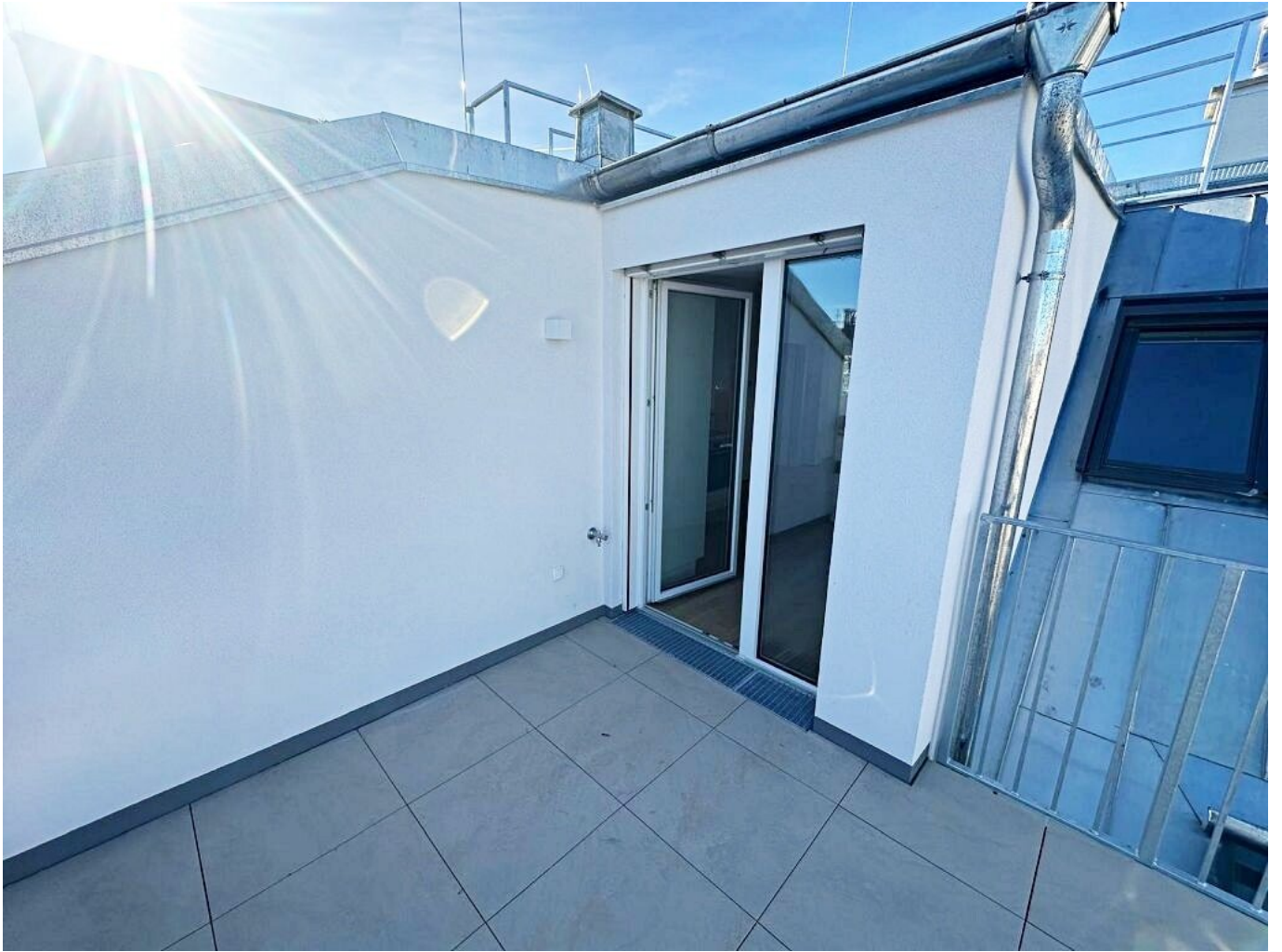


Alexander Ros



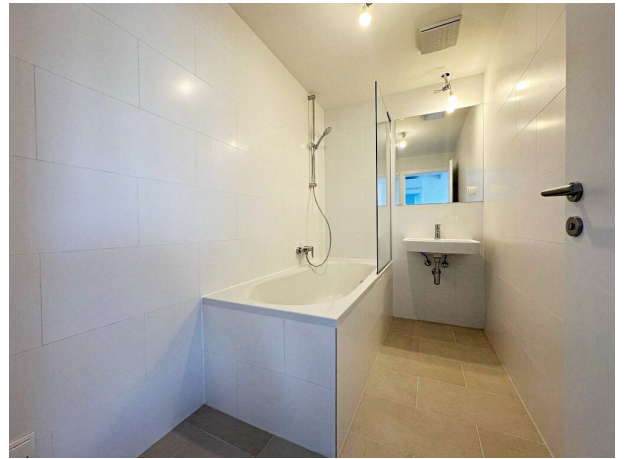




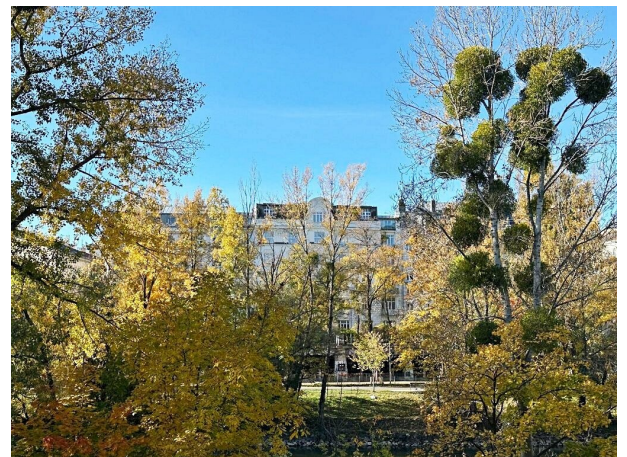




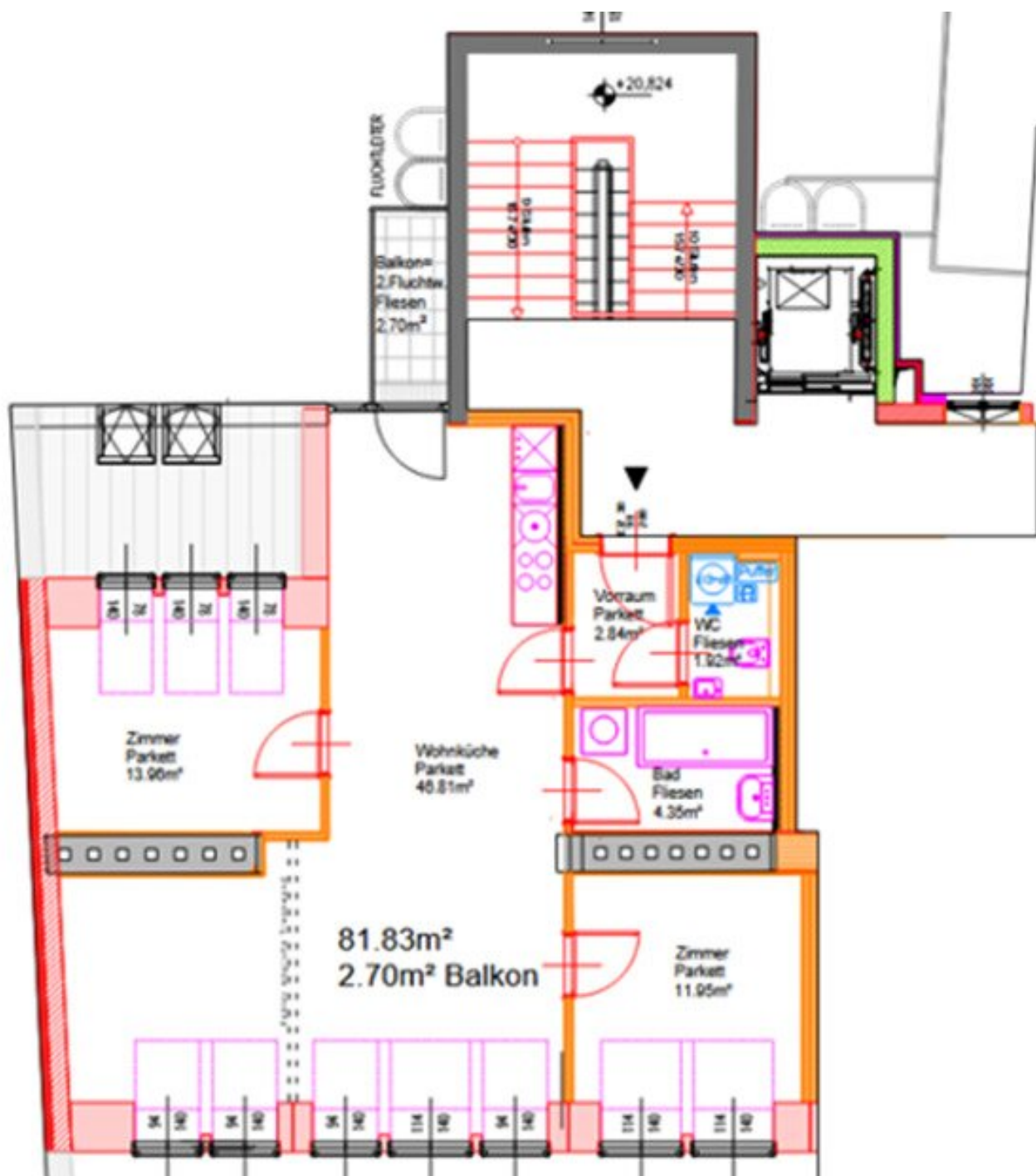












Objektbeschreibung

DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG!

**AUF DER BRIGITTENAUER LÄNDE NAHE DEM AUGARTEN GELANGT
DIESES KLIMATISIERTE CA. 81,83 m² DACHGESCHOSS MIT BALKON ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnküche, Balkon, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, separates
WC, Kellerabteil**

Ausstattung - Erstbezug:

- + Balkon (Nordost)**
- + Klimageräte in den Haupträumen**
- + Einbauküche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler,
Kühl-Gefrierkombination**
- + 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: € 1.697,08 inkl. Betriebskosten, Kaltwasser, Aufzug, 10 % MwSt.

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

Kaution: € 6.800,00 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