

**ROCHUSMARKT-NÄHE, sonnige 103 m2 Altbau, 3 Zimmer,  
WG-geeignet, Küche, Wannenbad, Parketten,  
Geusaugasse**



**Objektnummer: 2288**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geusaugasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,19
Gesamtmiete	1.695,96 €
Kaltmiete (netto)	1.287,50 €
Kaltmiete	1.541,88 €
Betriebskosten:	203,94 €
USt.:	154,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

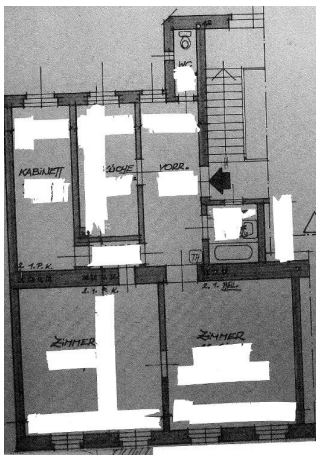
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9

























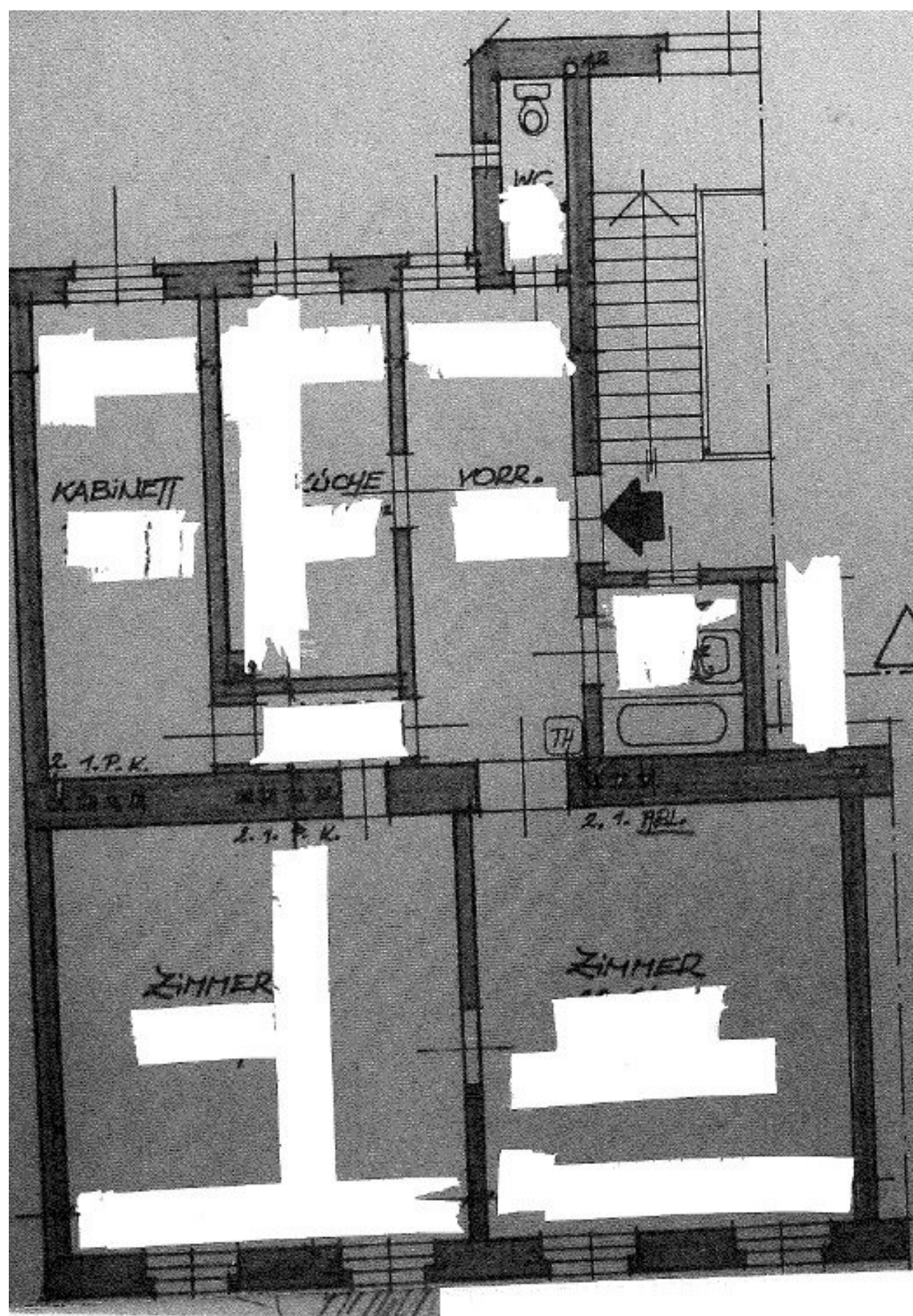












## **Objektbeschreibung**

**IN DER GEUSAUGASSE IN DER NÄHE DES CZAPKAPARKS UND ROCHUSMARKT GELANGT DIESE SONNIGE 103 m2 ALTBAUWOHNUNG IM 4. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 getrennt begehbare Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC**

### **Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Bad mit Badewanne und Waschtisch**
- + separates WC**
- + Waschmaschinenanschluss vorhanden**
- + Holztüren (teilweise Flügeltüren)**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassbereichen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + HWB 80,3 kWh/m2a**

### **Lage**

**GEUSAUGASSE BEIM CZAPKAPARK mit bester Infrastruktur des 3. Bezirk (Landstraßer Hauptstraße, Rochusmarkt, Marxergasse, Hörnesgasse, Rasumofskygasse, Kundmannngasse, Erdberger Lände) und optimalen**



**Verkehrsanbindungen wie die U3-Station Rochusgasse sowie die Linien 1, 4A, 74A + N75 sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete € 1.695,96 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Manip., 10 % MwSt;**

**Strom und Heizung werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Kaution: € 5.100,00 per Überweisung**

**auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U3-Station Rochusgasse sowie die Linien 1, 4A, 74A + N75 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

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

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap