

**UHLANDGASSE, U1-Nähe, 64 m2 Neubau mit 3 m2 Balkon,  
2 Zimmer, 2er-WG-geeignet, Wohnküche, Duschbad, 3.  
Liftstock**



**Objektnummer: 2326**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Uhlandgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 108,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,59
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	806,93 €
Kaltmiete	995,00 €
Betriebskosten:	188,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9



















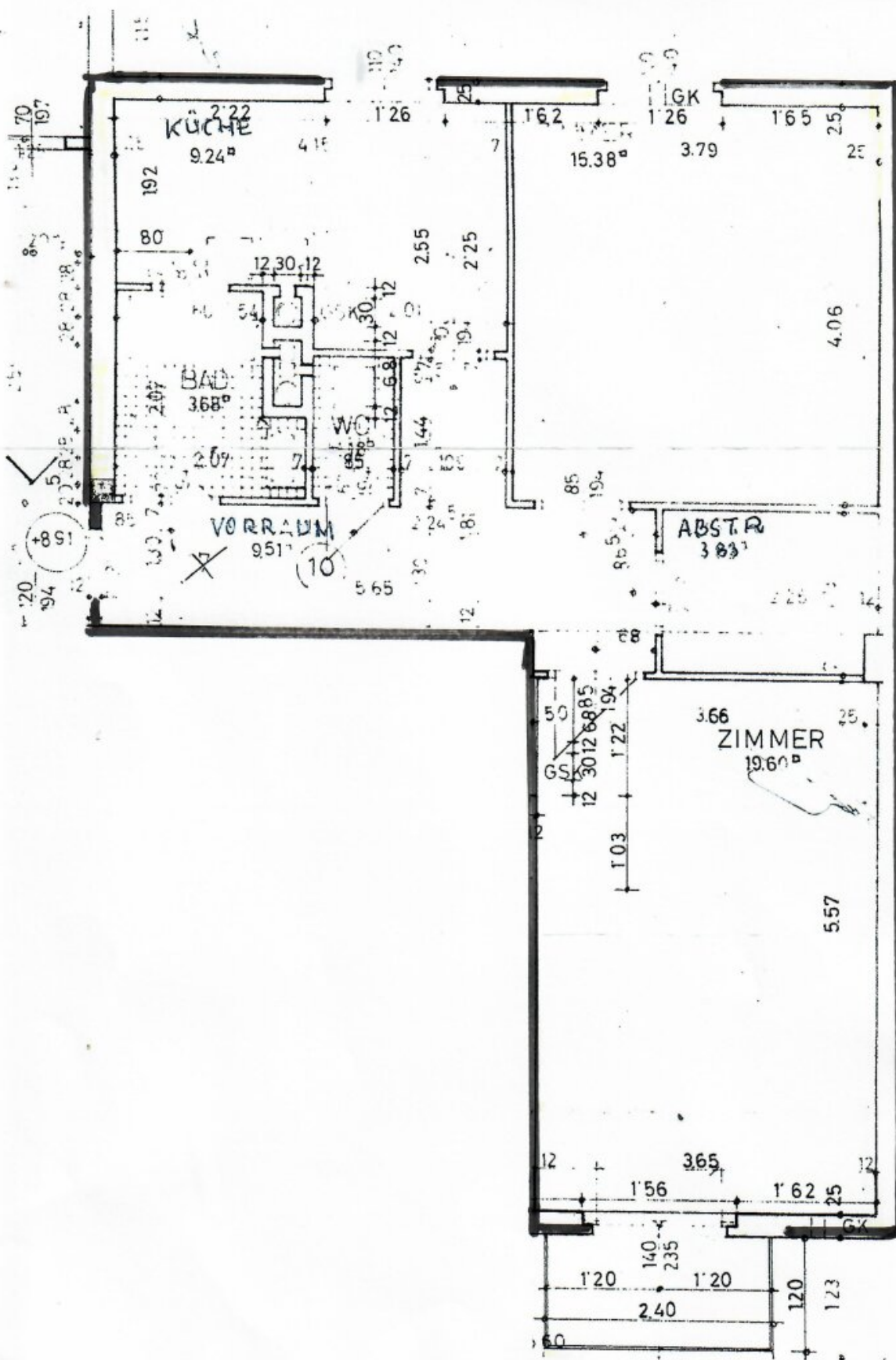












## Objektbeschreibung

**IN DER UHLANDGASSE BEIM SONNWENDVIERTEL GELANGT DIESE CA. 64 m<sup>2</sup> NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 2,40 m<sup>2</sup> BALKON IM 3. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohnzimmer, ca. 2,40 m<sup>2</sup> Balkon, Schlafzimmer, Extraküche, 2er-WG-geeignet, Badezimmer, WC, Abstellraum + Kellerabteil**

### **Ausstattung:**

- + ca. 2,40 m<sup>2</sup> Balkon**
- + Küche mit Herd und Spüle**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + Kellerabteil**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Haus**
- + HWB 108,80 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **Lage**

**UHLANDGASSE beim Sonnwendviertel mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Sonnwendgasse, Scheugasse, Laxenburger Straße, Gudrunstraße, Humboldtgasse, Humboldtplatz, Keplerplatz, Fußgängerzone**



**Favoritenstraße) sowie perfekten Verkehrsverbindung wie U1-Station Keplerplatz sowie die Linien 1, 11, 18, O, 14A, 69A, N66 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 995,00 inkl. Betriebskosten und Aufzug**

**Strom und Heizung wird vom Anbieter zur Vorschreibung gebracht**

**Kaution: € 3.000,00 per Überweisung**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug per 01.02.2025 möglich!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie U1-Station Keplerplatz sowie die Linien O, 67, N66, 14A + 69A 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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap