

**TERRASSENHIT, 61 m<sup>2</sup> Dachgeschoß mit 48 m<sup>2</sup> Terrasse,  
Wohnküche, 1 Zimmer, Wannenbad, Parketten, Fernblick,  
Holbeingasse**



**Objektnummer: 2325**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #339933; color: white; padding: 2px;">B</span> 39,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #99CC33; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,01
Gesamtmiete	998,98 €
Kaltmiete (netto)	763,00 €
Kaltmiete	908,16 €
Betriebskosten:	134,18 €
USt.:	90,82 €

### Infos zu Preis:

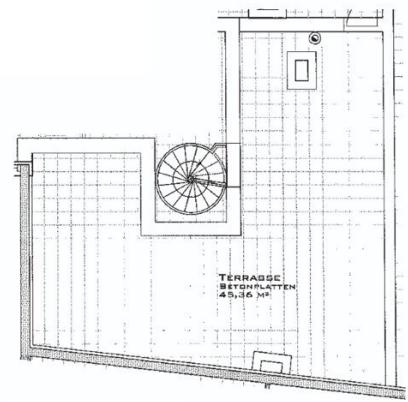
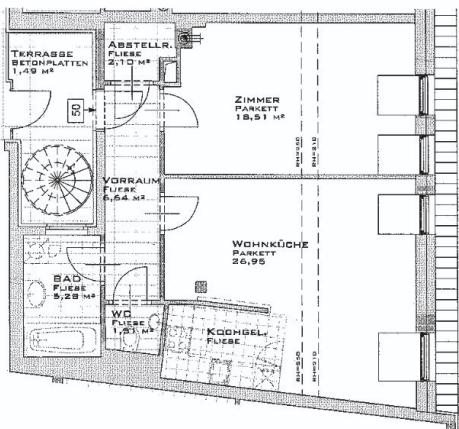
Jährliche Anpassung der Betriebskosten per Jänner 2026 möglich!

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







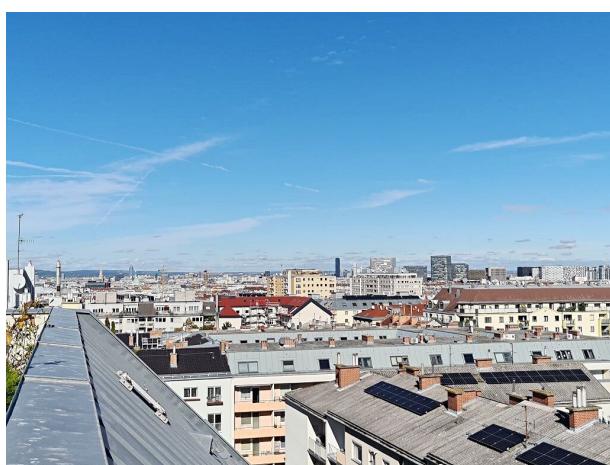










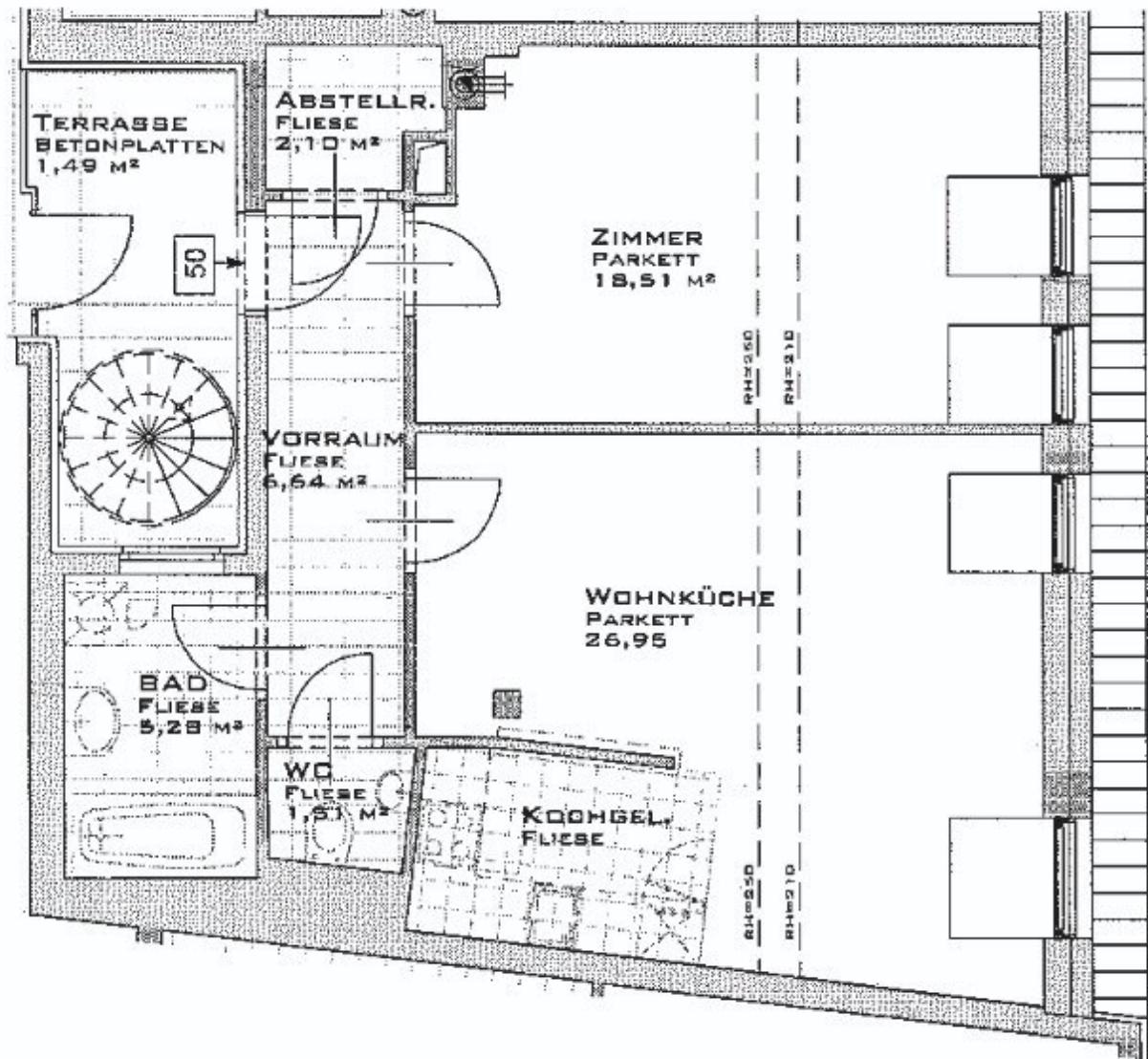


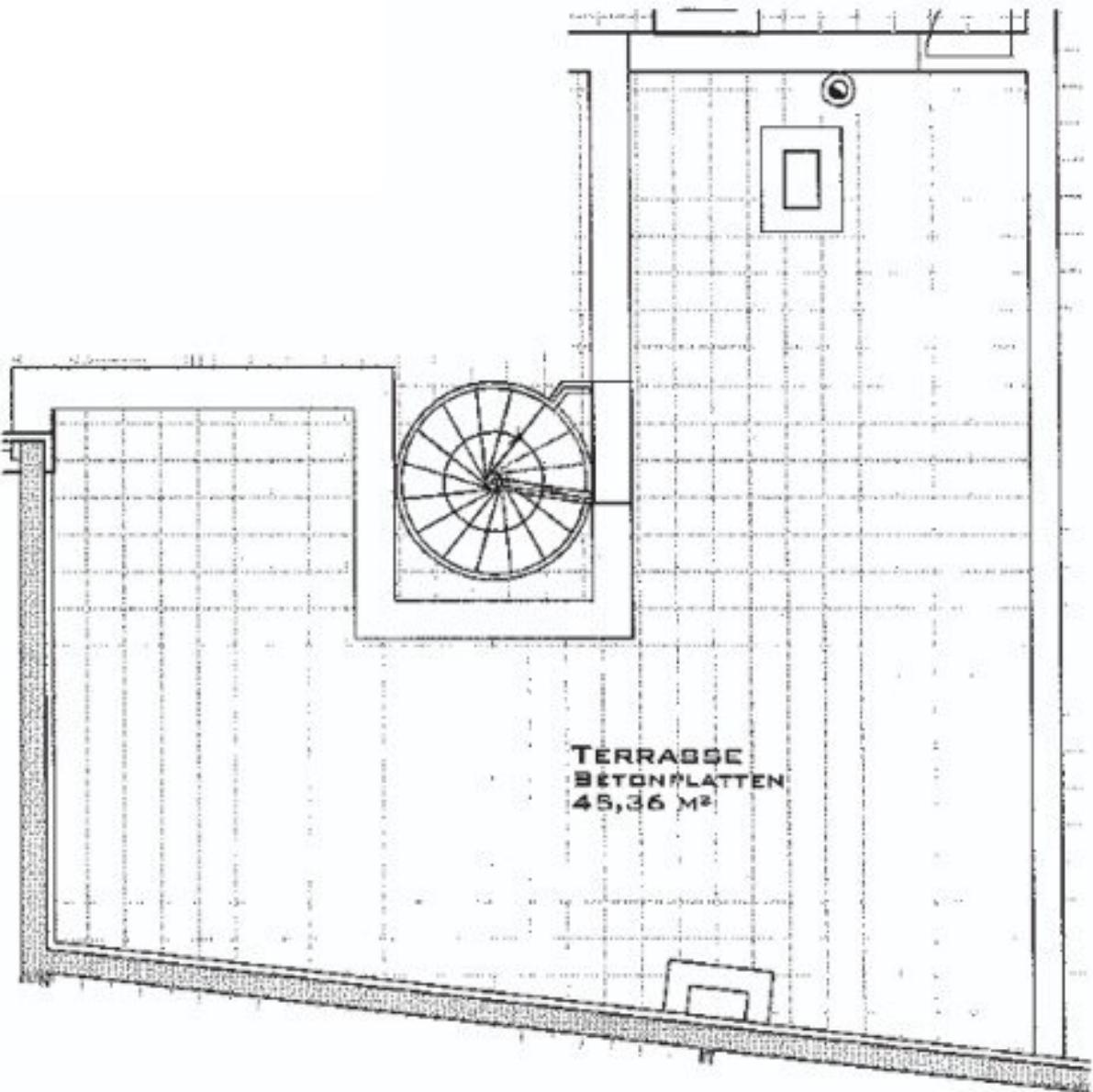












## **Objektbeschreibung**

**IN DER HOLBEINGASSE GELANGT DIESE GEFPLEGTE CA. 60,99 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 48,34 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 1 Zimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

### **Ausstattung:**

- + ca. 48,34 m<sup>2</sup> Terrassenfläche**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + geräumiger Abstellraum**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + teilweise innen- und außenliegender Sonnenschutz**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Holz-Alu-Fenster**
- + Kellerabteil**

**+ Gegensprechanlage**

**+ Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

**+ möglicher Garagenplatz (€ 120,00 brutto / Monat)**

**+ HWB 39,95 kWh/m<sup>2</sup>**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 998,98 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt**

**Fernwärme und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben!**

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

**Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrags: € 349,00 inkl. MwSt. (HV IMV GmbH)**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Lage**

**HOLBEINGASSE - ECKE TROSTSTRASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Bernhardtstalgasse, Hardtmuthgasse, Quellenstraße, Amalienbad, Laaer Berg) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.**

**Nahezu vor Ihrer Haustür finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Ausbildungsstätten. Die ärztliche Versorgung ist durch die unweit gelegene Klinik Favoriten, das UKH Meidling, das Sozialmedizinische Zentrum Süd, das Preyer'sche Kinderspital sowie viele Arztpraxen gewährleistet. Wunderschöne innerstädtische kleine Naherholungsgebiete - wie zum Beispiel der**

**nächstgelegene Fortunapark oder der leicht erreichbare Martin-Luther-King-Park bieten sich für das schnelle "Luftschnappen". Für die Sportlichen bietet sich in unmittelbarer Nähe das wunderschön renovierte Amalienbad und ein paar Minuten weiter das Laaer-Berg-Bad für den Sommer an. Nicht zu vergessen, ist das große Angebot der Therme Oberlaa sowie der Böhmische Prater mit seinem riesigen Erholungsgebiet am Laaer Wald (Naturschutzgebiet!).**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnenlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe**

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap