

**FAVORITENSTRASSE, U1-Nähe, 46 m2 Neubau, 1 Zimmer,  
Wohnküche, Wannenbad, Parketten, 4. Liftstock,  
Belvedere-Nähe**



**Objektnummer: 2327**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Gesamtmiete	936,49 €
Kaltmiete (netto)	751,65 €
Kaltmiete	851,35 €
Betriebskosten:	99,70 €
USt.:	85,14 €
Provisionsangabe:	

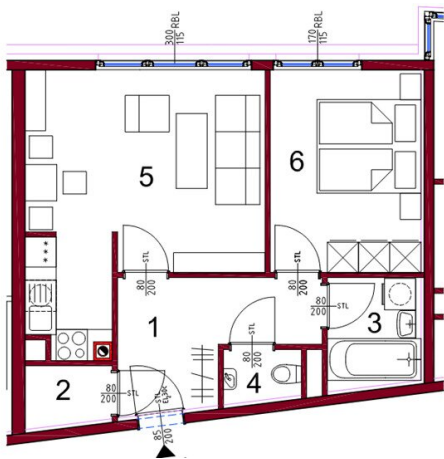
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9



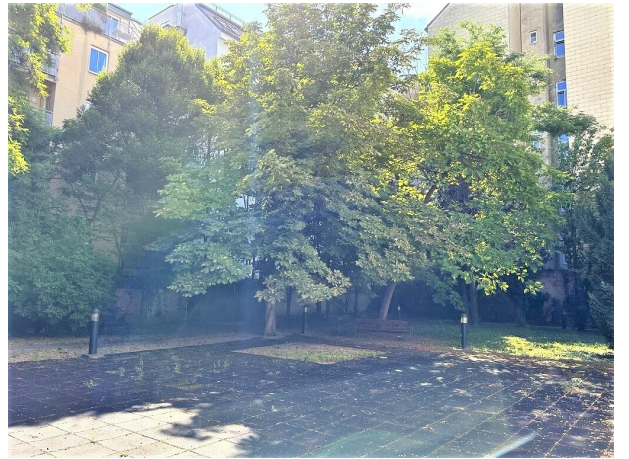




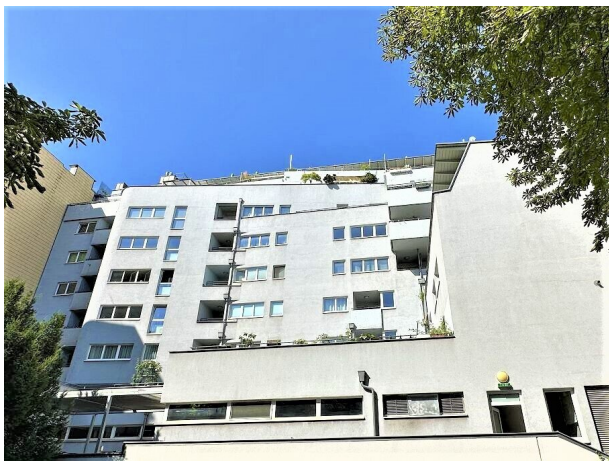




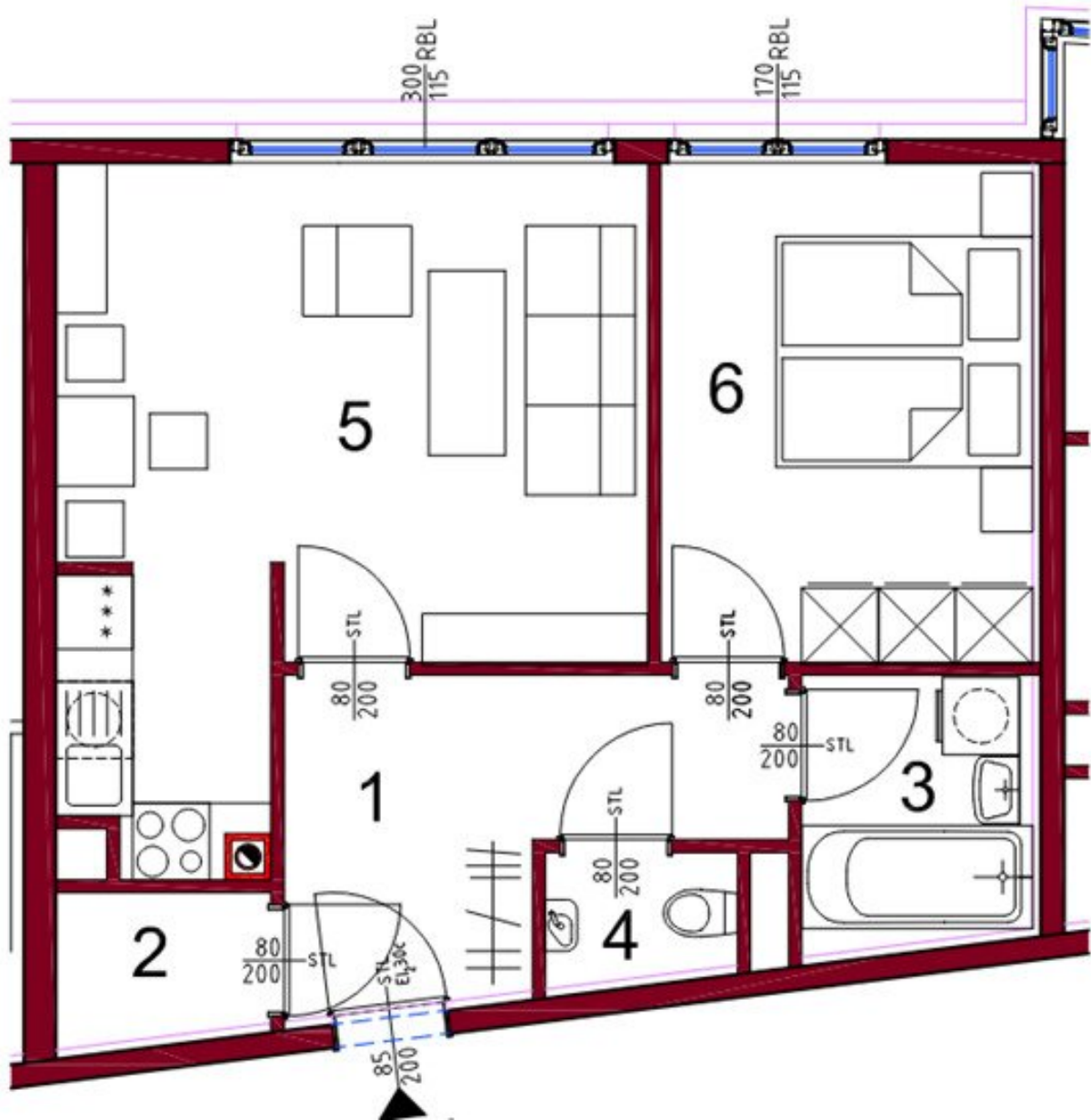












## **Objektbeschreibung**

**IN DER FAVORITENSTRASSE GELANGT DIESE 46,37 m2  
NEUBAUWOHNUNG IM 4. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN  
VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Badezimmer,  
WC, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badwanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettboden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Hauszentralheizung (Fernwärme)**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Fahrradabstellmöglichkeiten**
- + Kellerabteil**
- + Gemeinschaftsgarten / Innenhof**

**Lage**

**FAVORITENSTRASSE mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks: Wiedner  
Hauptstraße, Weyringergasse, Goldeggasse, Karolinengasse, Rainergasse,  
Belvederegasse, Schelleingasse, Kath. Kirche St. Elisabeth, Schloss**



**Belvedere, Prinz Eugen-Straße, Favoritenstraße sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 sind in unmittelbarer Nähe;**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 936,48 inklusive Betriebskosten, 10 % MwSt;**

**Fernwärme (Heizung) und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Kaution: € 2.820,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 375,00 inkl. 20 % MwSt. (HV IMV GmbH)**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie die U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 sind in unmittelbarer Nähe;**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap