

**CITY-HIGHLIGHT, Gonzagagasse, klimatisiertes 122 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss mit 8 m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer,  
Komplettküche, 2 Bäder, Parketten, Börse-Nähe**



**Objektnummer: 2334**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	121,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 81,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Gesamtmiete	2.943,77 €
Kaltmiete (netto)	2.330,62 €
Kaltmiete	2.676,15 €
Betriebskosten:	309,16 €
USt.:	267,62 €

### Infos zu Preis:

Gesamtmiete € 3.305,07 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Heizungskosten, Klima, MwSt.

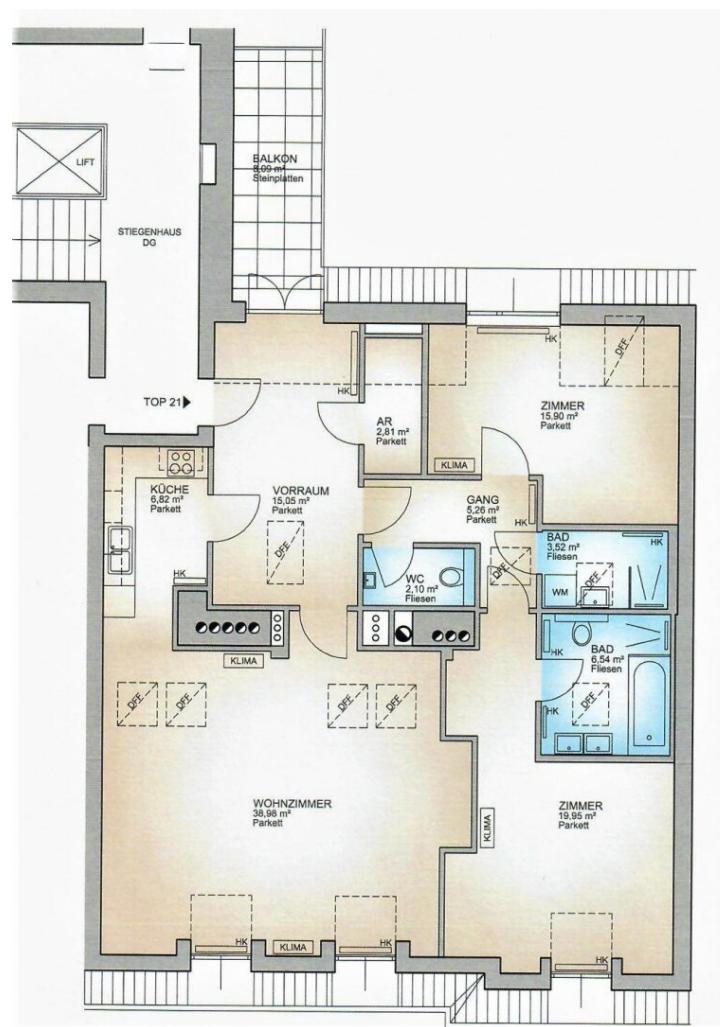
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

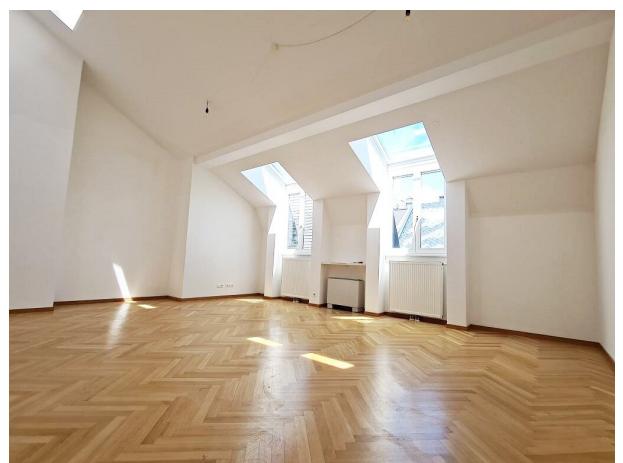
## Ihr Ansprechpartner



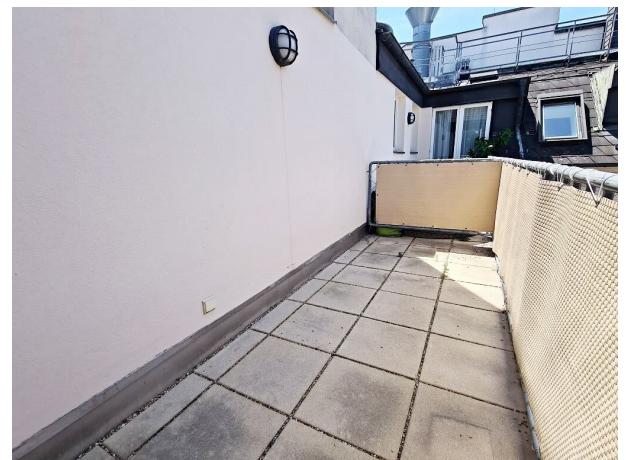


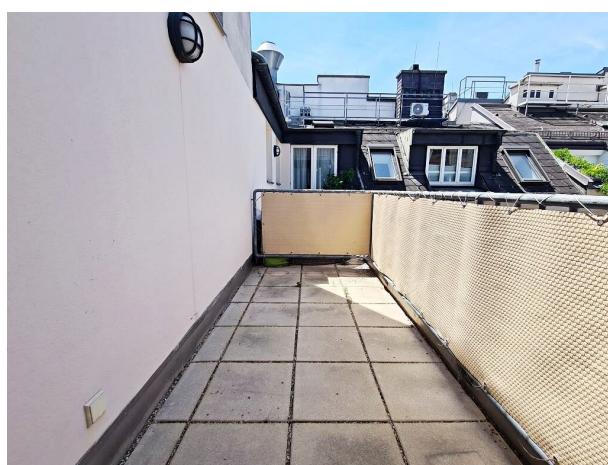


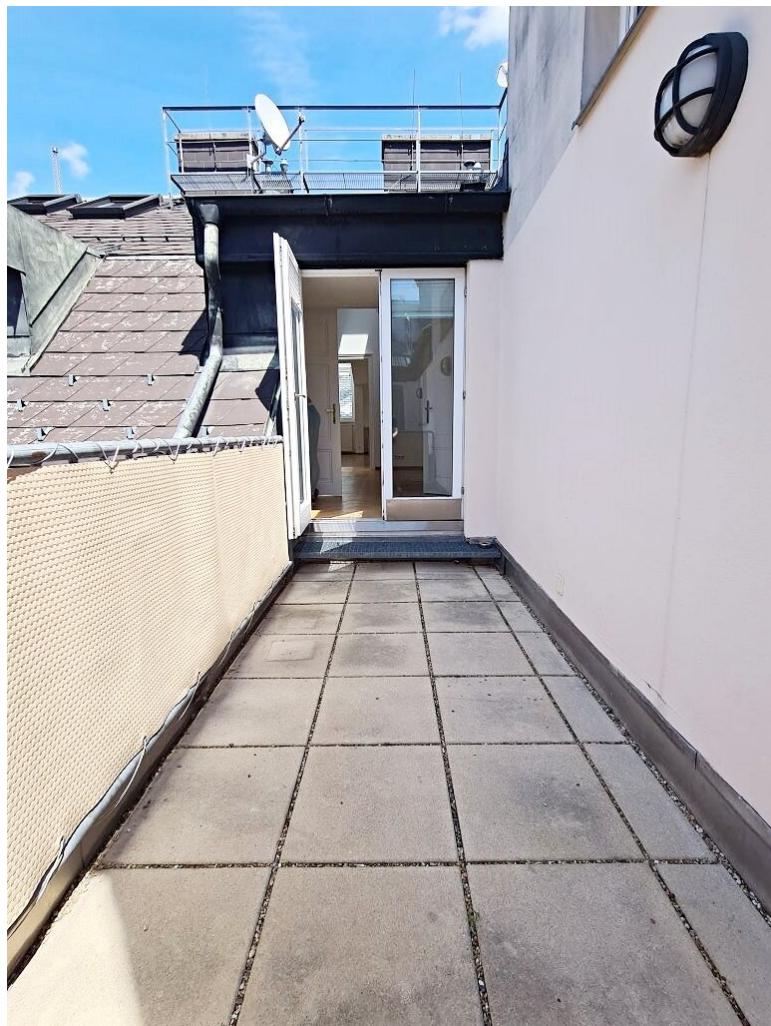


















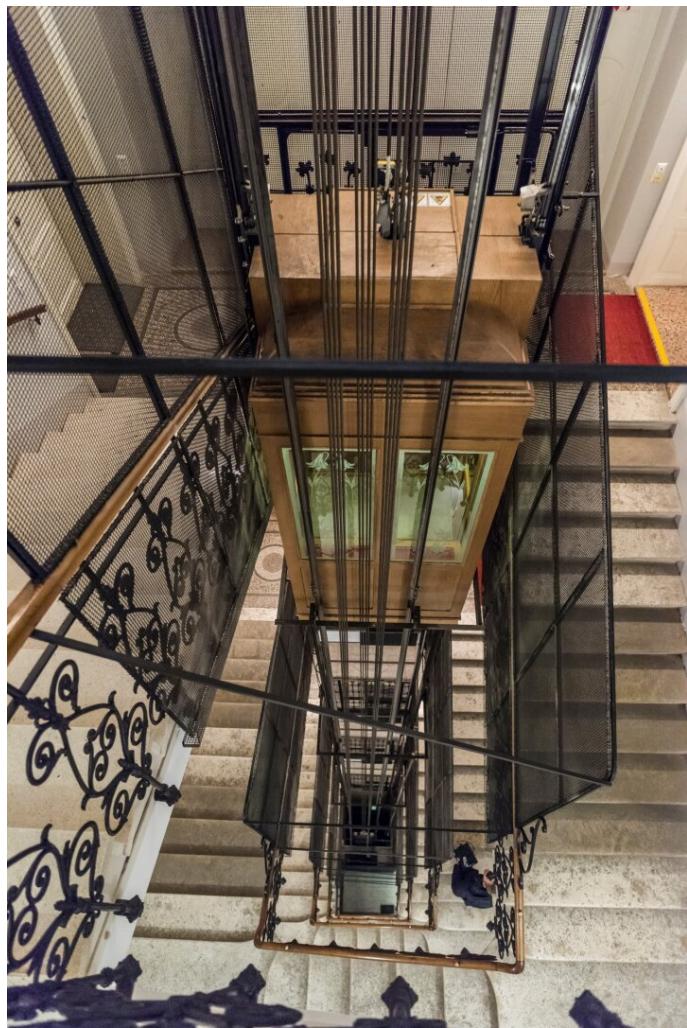


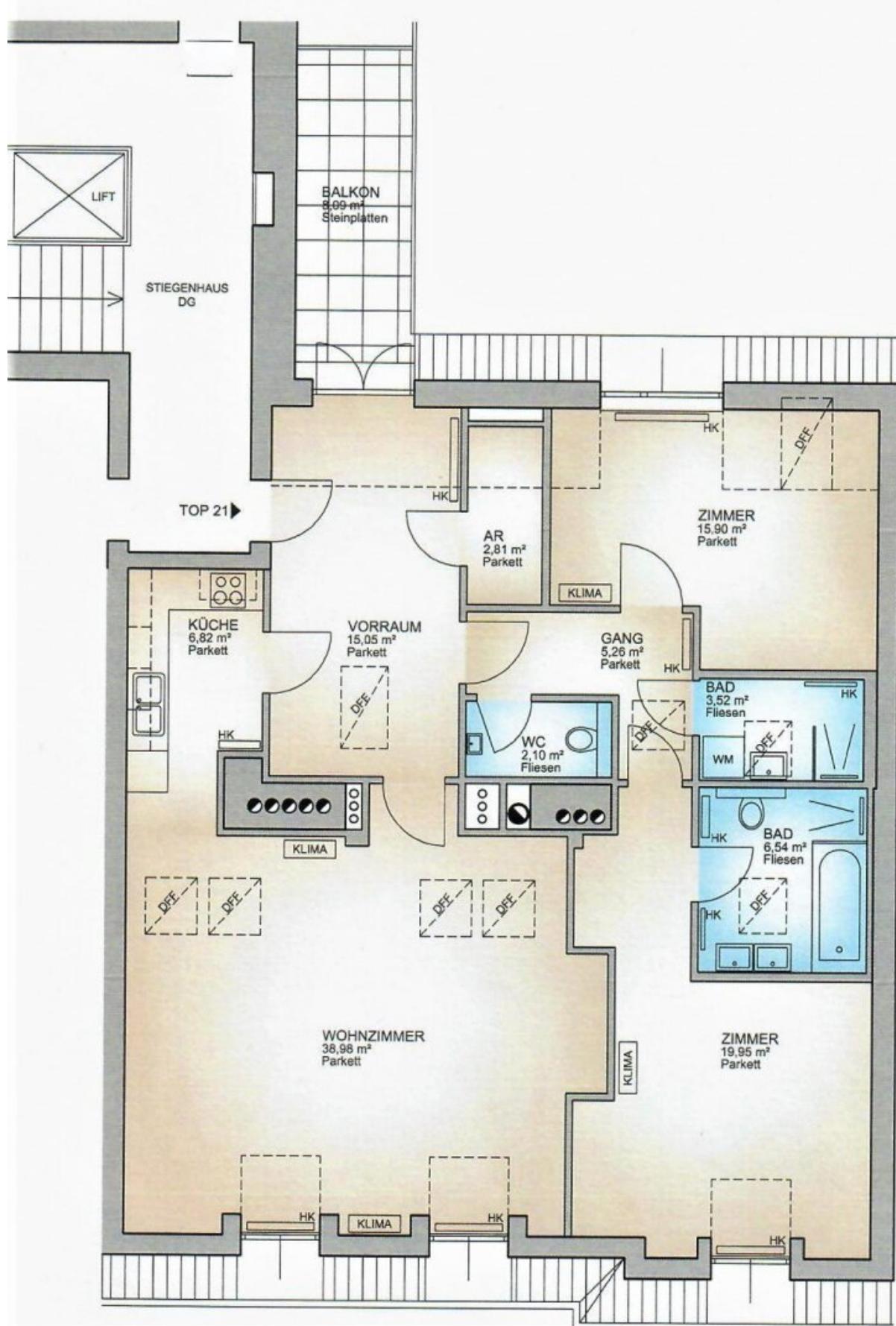












## Objektbeschreibung

**IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESE TOPGEPFLEGTE UND KLIMATISIERTE 121,24 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 8,27 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, ca. 8,27 m<sup>2</sup> Terrasse, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, separates WC, Abstellraum**

### Ausstattung:

- + Klimaanlage in den Hauträumen
- + Komplettküche mit Einbaugeräten
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtische, Fenster
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- + separates WC mit Waschbecken
- + Parkettböden, Nassräume verfliest
- + Gegensprechanlage, Telekabelfernsehanschluss
- + Fernwärmeheizung
- + Sofortbezug möglich
- + HBW 81,50 kWh/m<sup>2</sup>a

### Lage

**GONZAGAGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Schottenring, Börse, Rudolfsplatz, Werdertorgasse, Zelinkagasse, Heinrichsgasse, Neutorgasse, Salzgries, Franz-Josefs-Kai) und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U2/U4-Stationen Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 2.943,77 inklusive Betriebskosten-Aufzug-10 % MwSt.,**

**Heizungs- und Kühlungskosten: € 361,30 inkl. 10/20 % MwSt. per Monat**

**Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat**

**Kaution: € 9.920,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

**Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:**

**Herr MARTIN ROS**

**Tel. +43-664-200 20 27**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto:martin.ros@ros-real.at)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap