

**FERNBLICK, DACHGESCHOSS, 102 m² Maisonette,
Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Parketten, Innstraße**



Objektnummer: 2354

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Innstrasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	102,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.898,49 €
Kaltmiete (netto)	1.435,00 €
Kaltmiete	1.725,90 €
Betriebskosten:	266,40 €
USt.:	172,59 €
Provisionsangabe:	

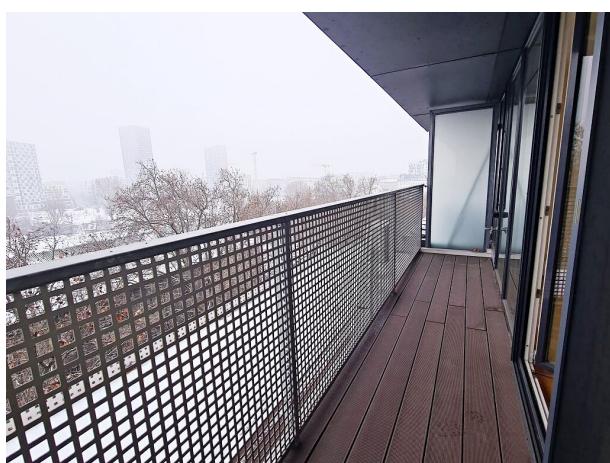
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

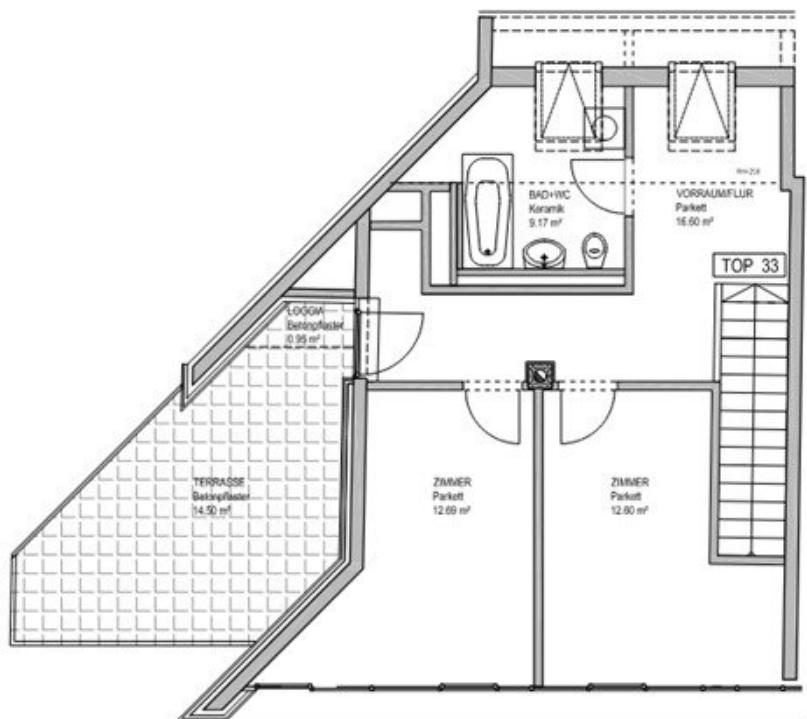
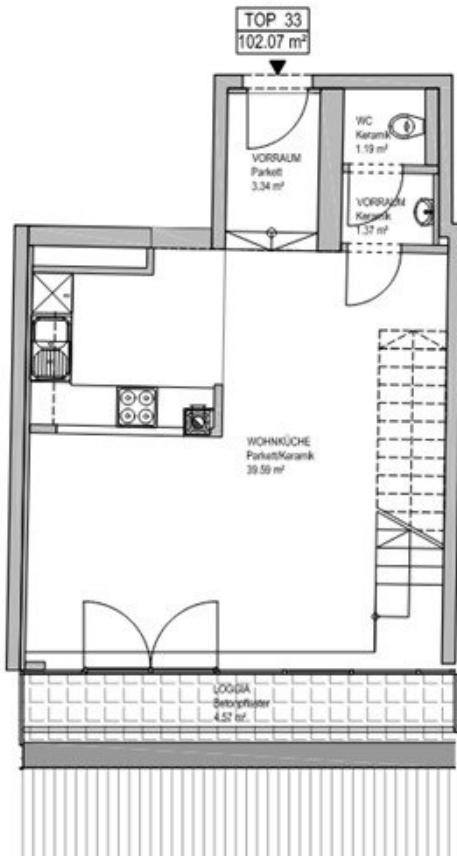
Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9













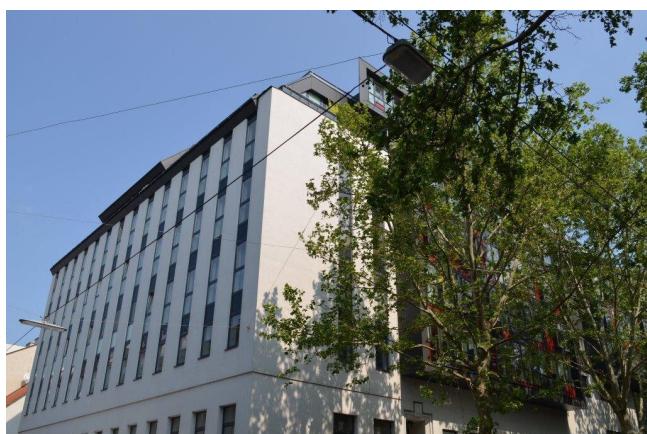
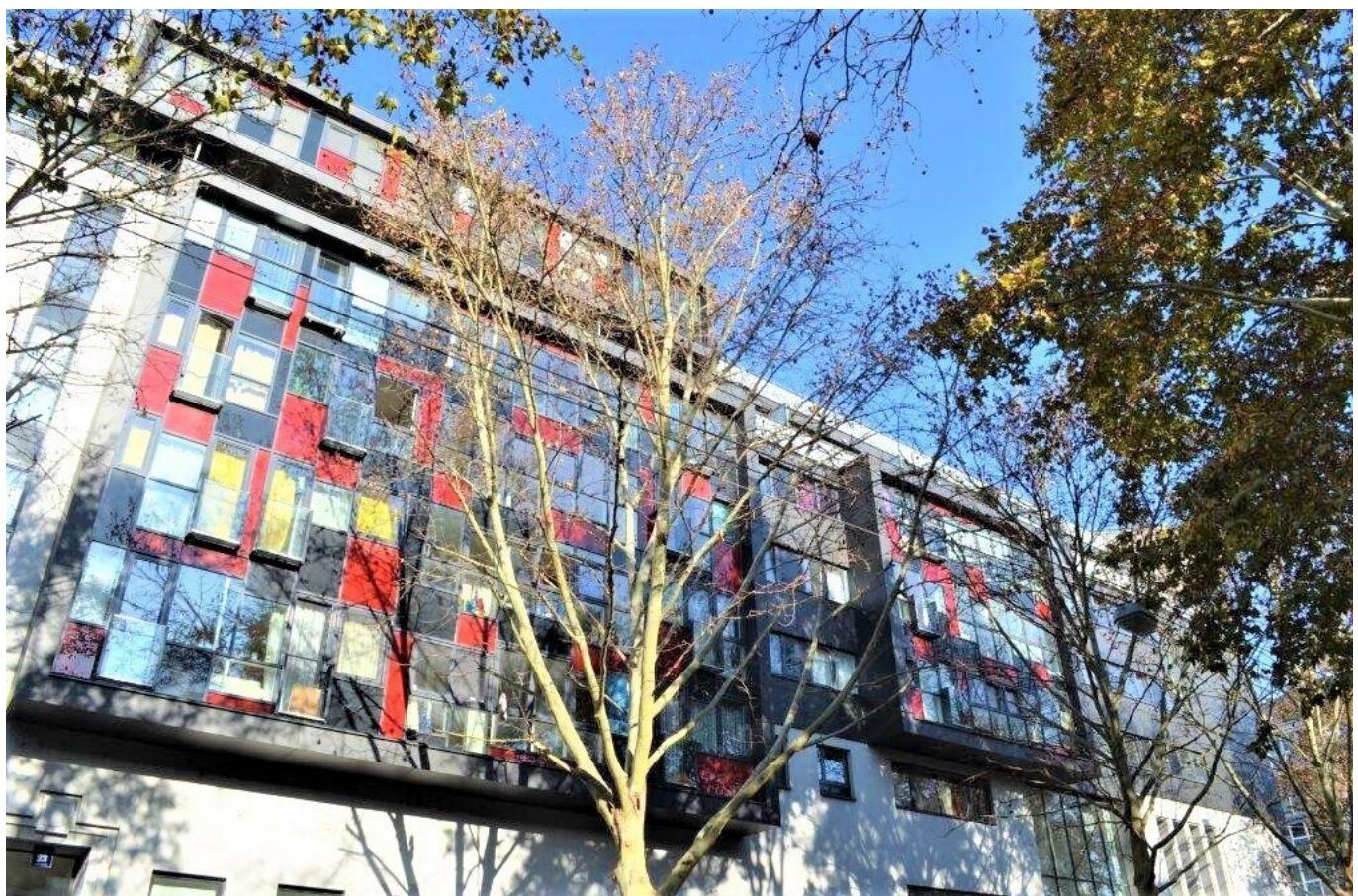


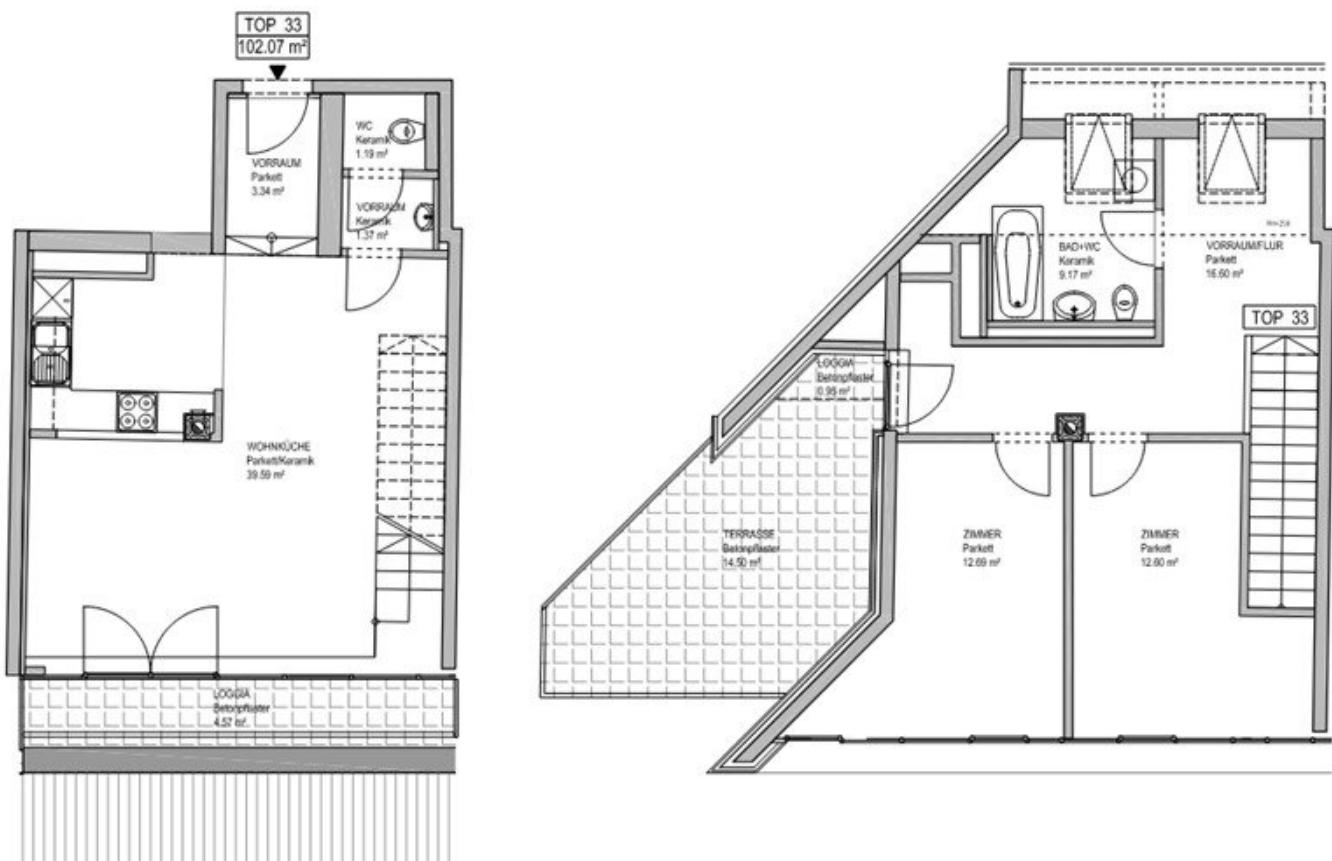












Objektbeschreibung

**IN DER INNSTRASSE GELANGT DIESE 102,07 m²
DACHGESCHOSS-MAISONETTE INKLUSIVE CA. 5,52 m² LOGGIA ZZGL.
14,50 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohnküche, 2 Zimmer, Loggia, Terrasse, Badezimmer mit WC,
separates WC, und Kellerabteil**

Ausstattung:

- + ca. 5,52 m² Loggia**
- + ca. 14,50 m² Terrassenfläche**
- + Komplettküche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und
Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Fernwärmeheizung**
- + Kellerabteil**
- + Lift, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**
- + HWB 37,40 kWh/m²a**

Lage

INNSTRASSE mit bester Infrastruktur des 20. Bezirks (Vorgartenstraße, Traisengasse, Handelskai, Dresdner Straße, Donauinsel, Millennium City, Lorenz-Böhler Unfallkrankenhaus, Engerthgasse, Augarten) sowie guten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite. Weiters erlangen Sie via A22 Doanuuferautobahn die Anbindungen an die Autobahnen A21, A4 sowie A2 in kürzester Zeit. Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Augarten, der Donaukanal, die Donauinsel oder der leicht erreichbare Donaupark sind gut und schnell zu erreichen.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.898,49 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.

Fernwärme und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 5.700,00 per Überweisung

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

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.02.2026 möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap