

**INNENSTADTLAGE, Spiegelgasse, 95 m2 Altbau mit  
Balkon, 2 Zimmer, Komplettküche, Wannenbad, Parketten,  
4. Liftstock, Am-Graben-Nähe**



**Objektnummer: 2356**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spiegelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	95,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,26
Gesamtmiete	2.430,23 €
Kaltmiete (netto)	1.990,00 €
Kaltmiete	2.209,30 €
Betriebskosten:	190,70 €
USt.:	220,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

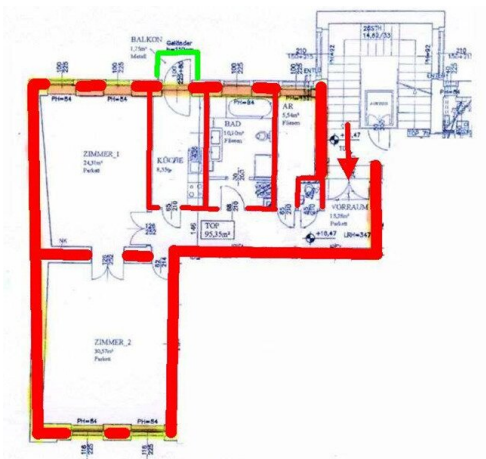
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG























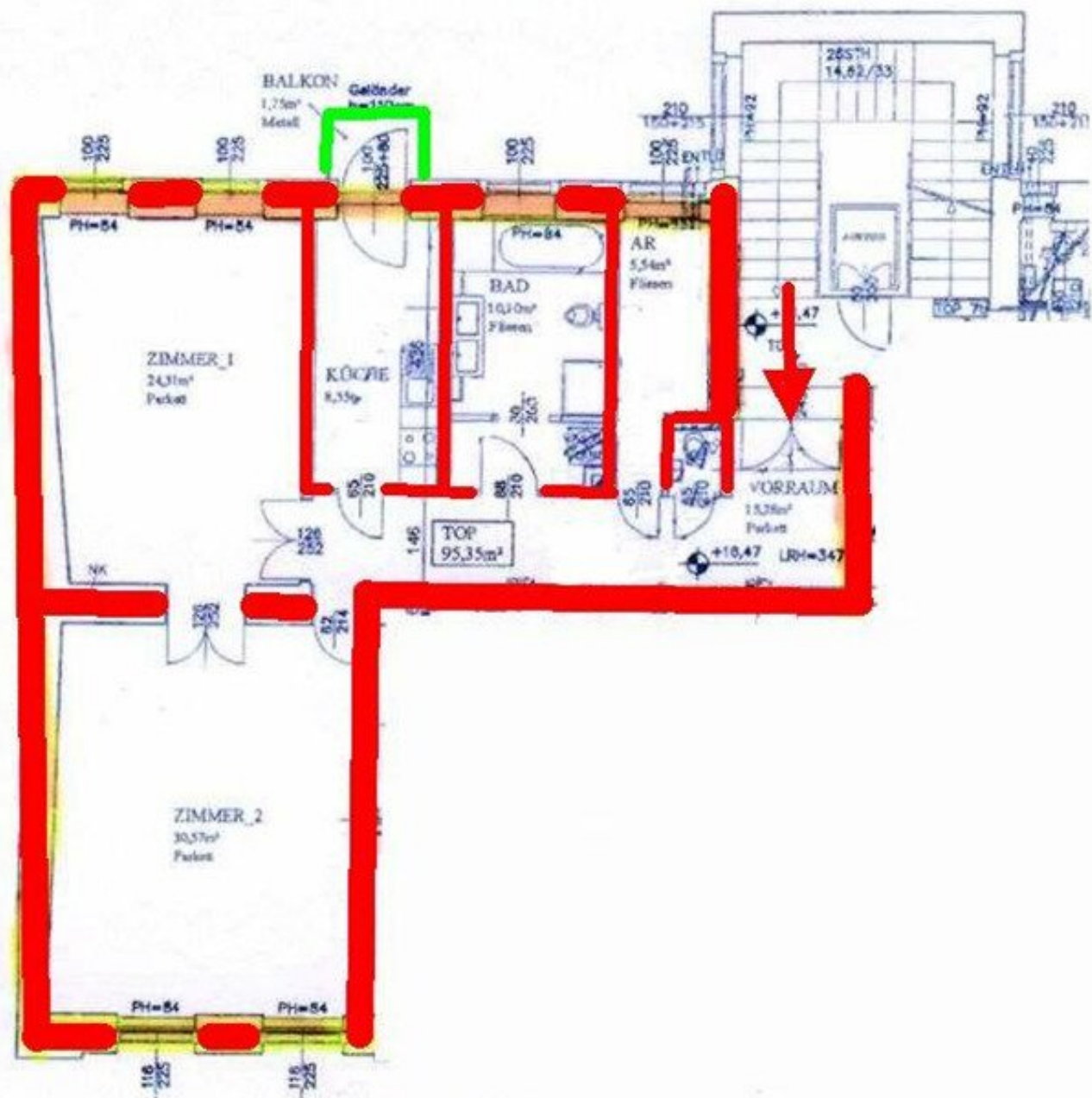












## **Objektbeschreibung**

**IN DER SPIEGELGASSE BEIM GRABEN / STEPHANSPLATZ GELANGT  
DIESE 95,35 m2 ALTBAUWOHNUNG MIT 1,25 m2 BALKON IM 4.  
LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 2 Zimmer, Extraküche, ca. 1,25 m2 Balkon, Badezimmer mit  
WC, separates WC, Abstellraum**

**Ausstattung:**

- + ca. 1,25 m2 Balkon**
- + Küche mit sämtlichen Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch,  
Sprossenheizkörper und WC**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Waschmaschinenanschluss**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Holztüren, Flügeltüren**
- + Gegensprechanlage,Telekabelfernsehanschluss**
- + Gasetagenheizung**
- + Sofortbezug möglich!**



**+ HWB 125,30 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **Lage**

**SPIEGELGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Am Graben, Stephansplatz, Kärntner Straße, Neuer Markt mit Donnersbrunnen, Seilergasse, Plankengasse, Kupferschmiedgasse, Dorotheagasse, Garage Neuer Markt, Hofburg, Albertina, Staatsoper) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 2.430,23 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

**Gas und Strom werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 7.300,00 per Überweisung**

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

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Tel. +43-664-466 62 02**

**E-Mail: alexander.ros@ros.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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap