

**BÖRSE-NÄHE, GONZAGAGASSE, gepflegte 132 m<sup>2</sup>  
Altbau, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, Parketten,  
U2/U4-Nähe**



**Objektnummer: 2361**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	131,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,39
Gesamtmiete	3.446,52 €
Kaltmiete (netto)	2.757,36 €
Kaltmiete	3.133,19 €
Betriebskosten:	336,27 €
USt.:	313,33 €
Provisionsangabe:	

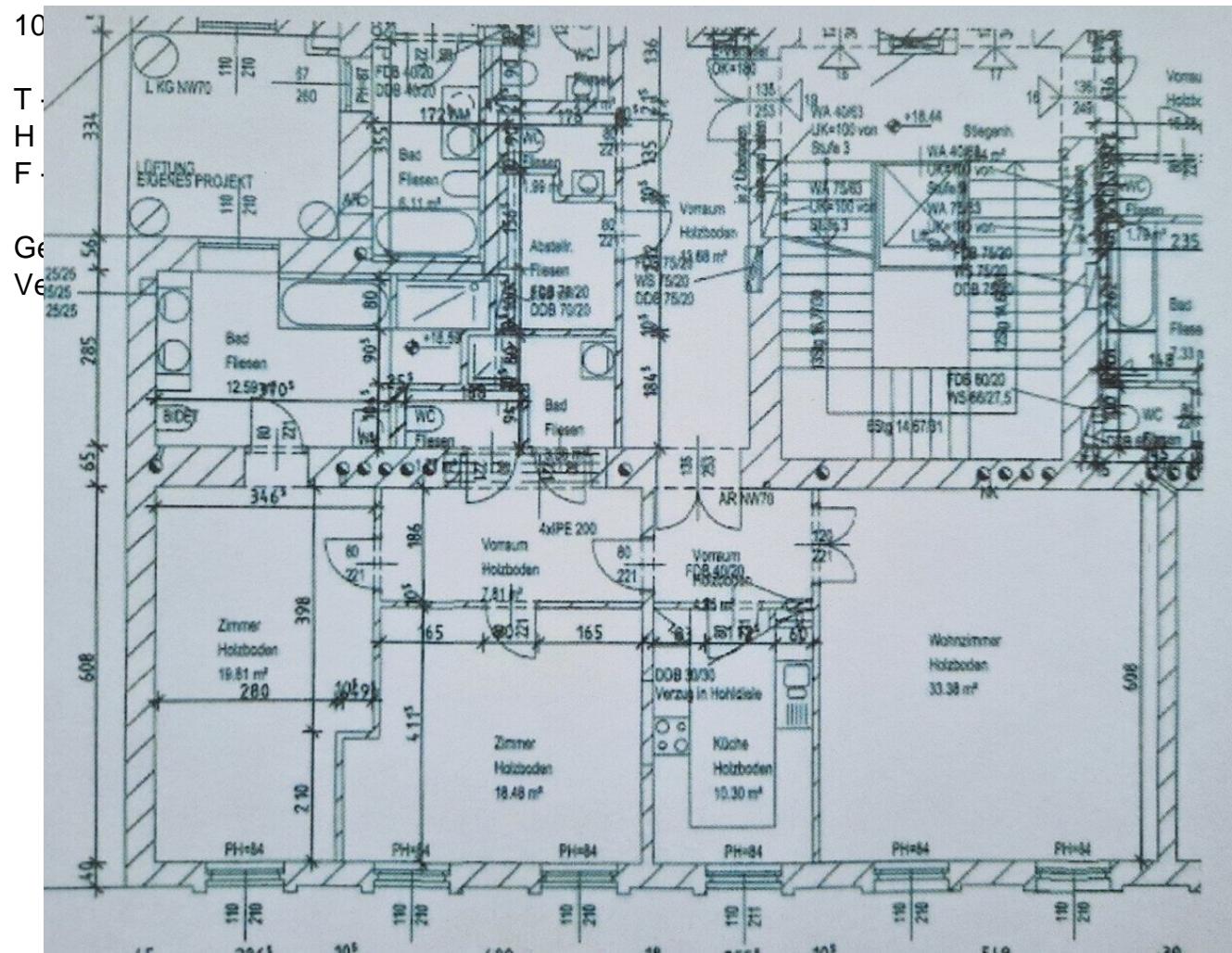
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9

















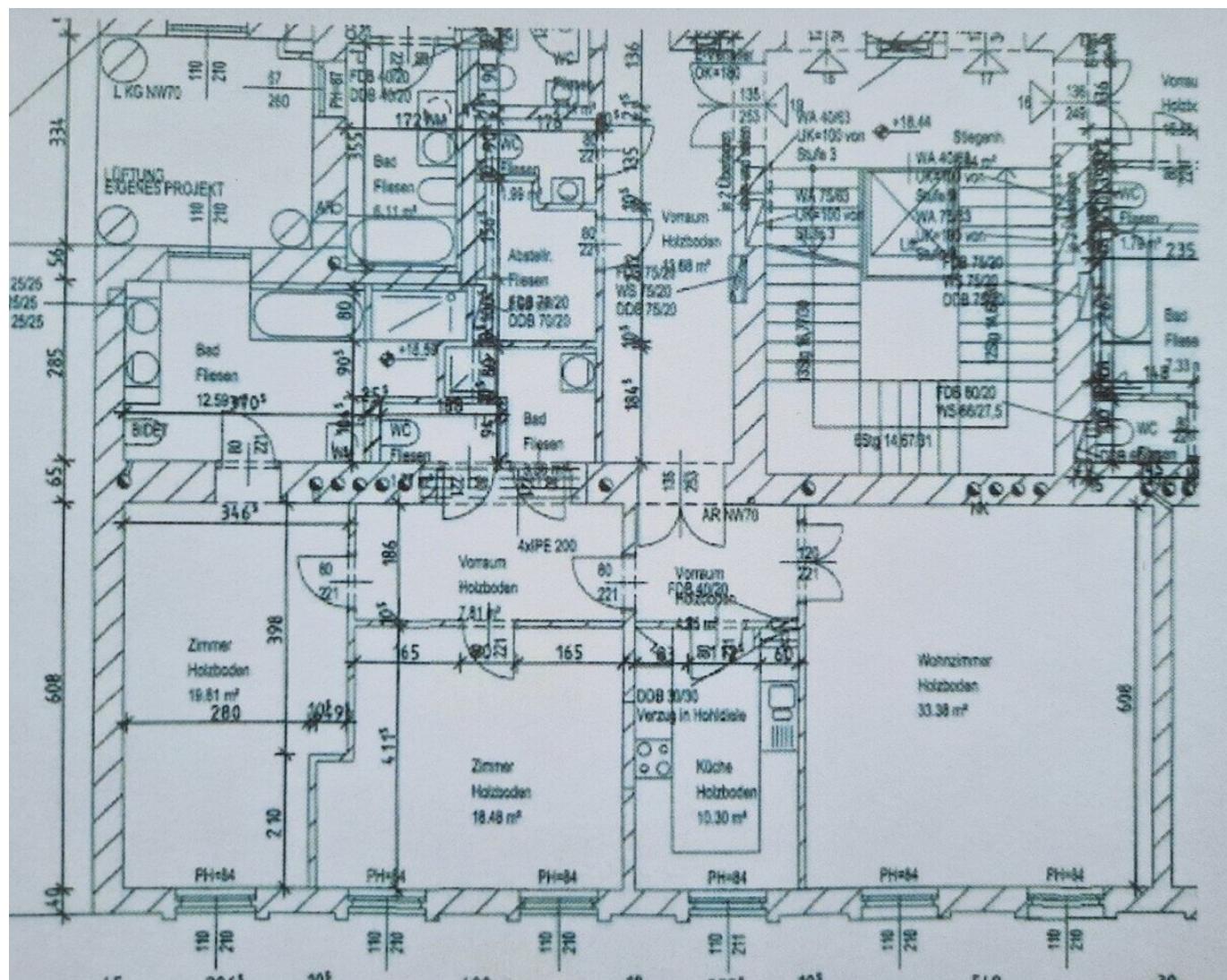












## **Objektbeschreibung**

**IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESER  
131,87 m<sup>2</sup> ALTBAU ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Badezimmer, 2 WC's, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Sprossenheizkörper**

**+ 1 Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper**

**+ 2 getrennt begehbarer WC's mit Handwaschbecken**

**+ Massivparketten, Flügeltüren, Holztüren**

**+ Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelanschlüsse, Telefonanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Fernwärmeheizung**

**+ Garagenstellplatz € 280,00 inkl. MwSt. optional möglich**

**+ HWB 150,00 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: € 3.446,52 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

**zzgl. Heizkosten-Akonto € 189,89 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

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

**Kaution: € 10.910,00 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 U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

**Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:**

**Herr ALEXANDER ROS**

**Tel.+43-664-466 52 02**

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – 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 <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap