

**FAMILIENHIT, DACHGESCHOSS, 103 m2 Neubau mit  
Loggia und Balkon, Wohnküche, 3 Zimmer, Wannenbad,  
Parketten, Holbeingasse**



**Objektnummer: 2371**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #339933; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 39,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #669933; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,01
Gesamtmiete	1.778,88 €
Kaltmiete (netto)	1.360,00 €
Kaltmiete	1.617,16 €
Betriebskosten:	237,71 €
USt.:	161,72 €
Provisionsangabe:	

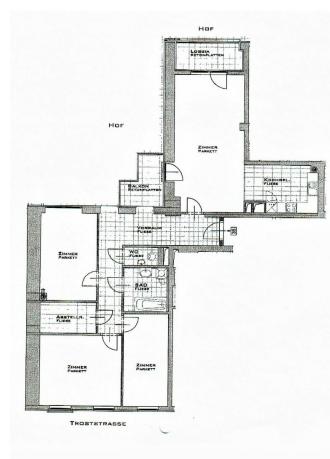
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG







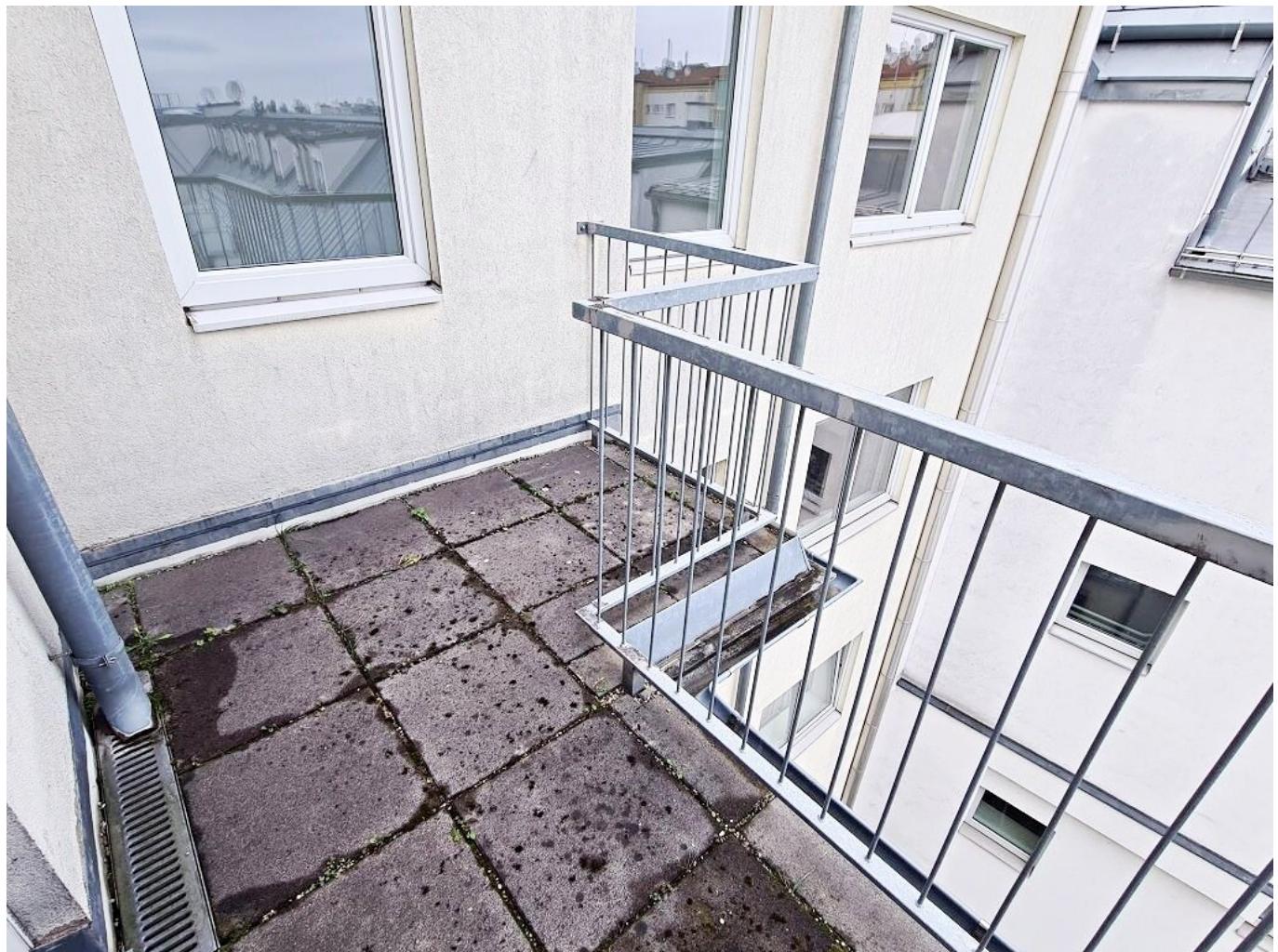














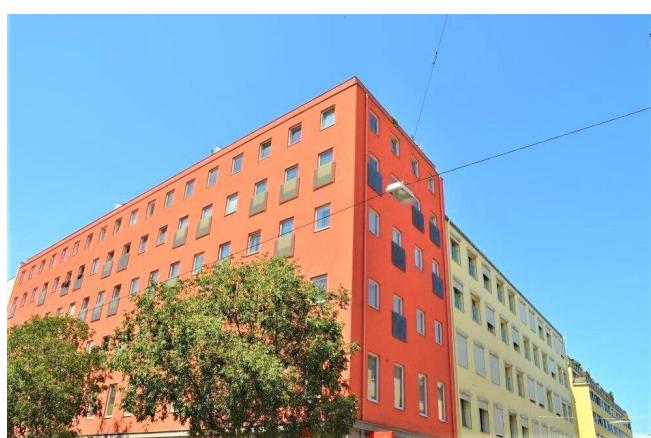


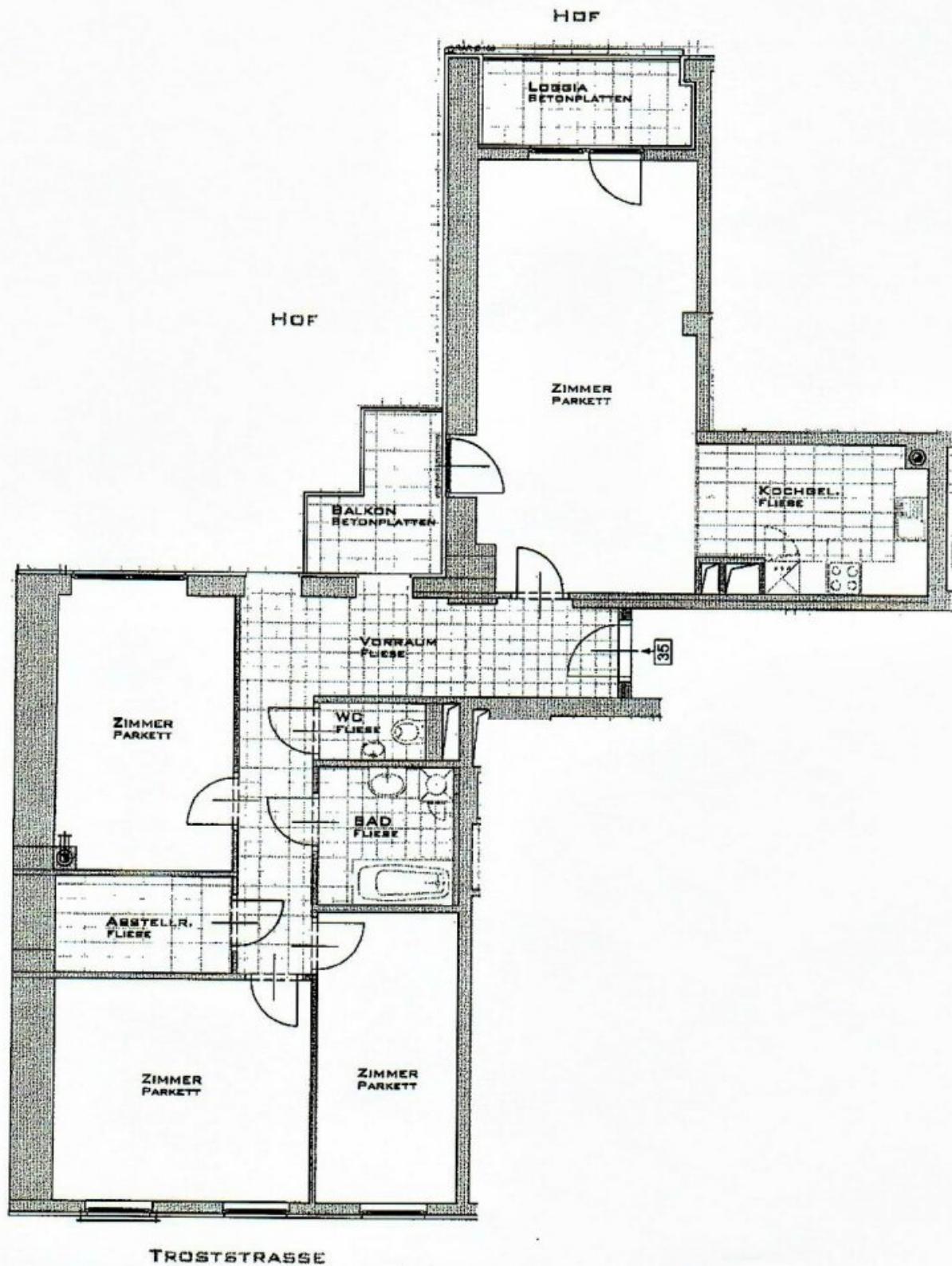












## Objektbeschreibung

**IN DER HOLBEINGASSE GELANGEN DIESE 103,29 m<sup>2</sup> NEUBAU INKL. 4,76 m<sup>2</sup> LOGGIA UND 5,28 m<sup>2</sup> BALKON IM 1. DACHGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ca. 4,76 m<sup>2</sup> Loggia, ca. 5,28 m<sup>2</sup> Balkon, 3 getrennt begehbar Zimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

### Ausstattung:

- + Loggia und Balkon (nördlich)
- + Küche mit Einbaugeräte
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- + separates WC mit Waschbecken
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage
- + Kellerabteil
- + Fernwärmeheizung
- + Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

**+ HWB 39,95 kWh/m2a**

## **Sonstiges**

**Gesamt miete: € 1.778,88 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt**

**Heizung und Strom wird vom Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 5.340,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

## **Lage**

**HOLBEINGASSE - ECKE TROSTSTRASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Bernhardtstalgasse, Hardtmuthgasse, Quellenstraße, Amalienbad, Laaer Berg) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnenlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.**

**Nahezu vor Ihrer Haustür finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Ausbildungsstätten. Die ärztliche Versorgung ist durch die unweit gelegene Klinik Favoriten, das UKH Meidling, das Sozialmedizinische Zentrum Süd, das Peyer'sche Kinderspital sowie viele Arztpraxen gewährleistet. Wunderschöne innerstädtische kleine Naherholungsgebiete - wie zum Beispiel der nächstgelegene Fortunapark oder der leicht erreichbare Martin-Luther-King-Park bieten sich für das schnelle "Luftschnappen". Für die Sportlichen bietet sich in unmittelbarer Nähe das wunderschön renovierte Amalienbad und ein paar Minuten weiter das Laaer-Berg-Bad für den Sommer an. Nicht zu vergessen, ist das große Angebot der Therme Oberlaa sowie der Böhmisches Prater mit seinem riesigen Erholungsgebiet am Laaer Wald (Naturschutzgebiet!).**

## **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A,**

**N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe**

**Makler: ALEXANDER ROS**

**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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap