

FERNBLICK, TERRASSENHIT, 61 m² Dachgeschoß mit 48 m² Terrasse, Wohnküche, 1 Zimmer, Wannenbad, Parketten, Holbeingasse



Objektnummer: 2370

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	998,98 €
Kaltmiete (netto)	763,00 €
Kaltmiete	908,16 €
Betriebskosten:	134,18 €
USt.:	90,82 €

Infos zu Preis:

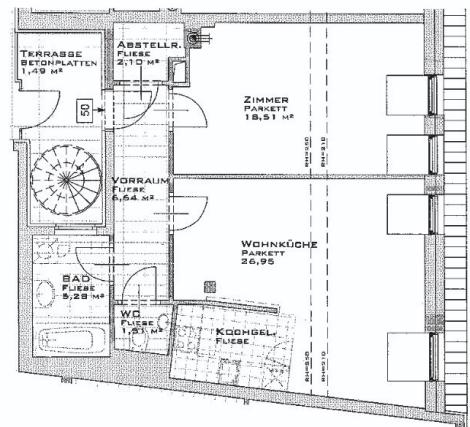
Jährliche Anpassung der Betriebskosten per Jänner 2026 möglich!

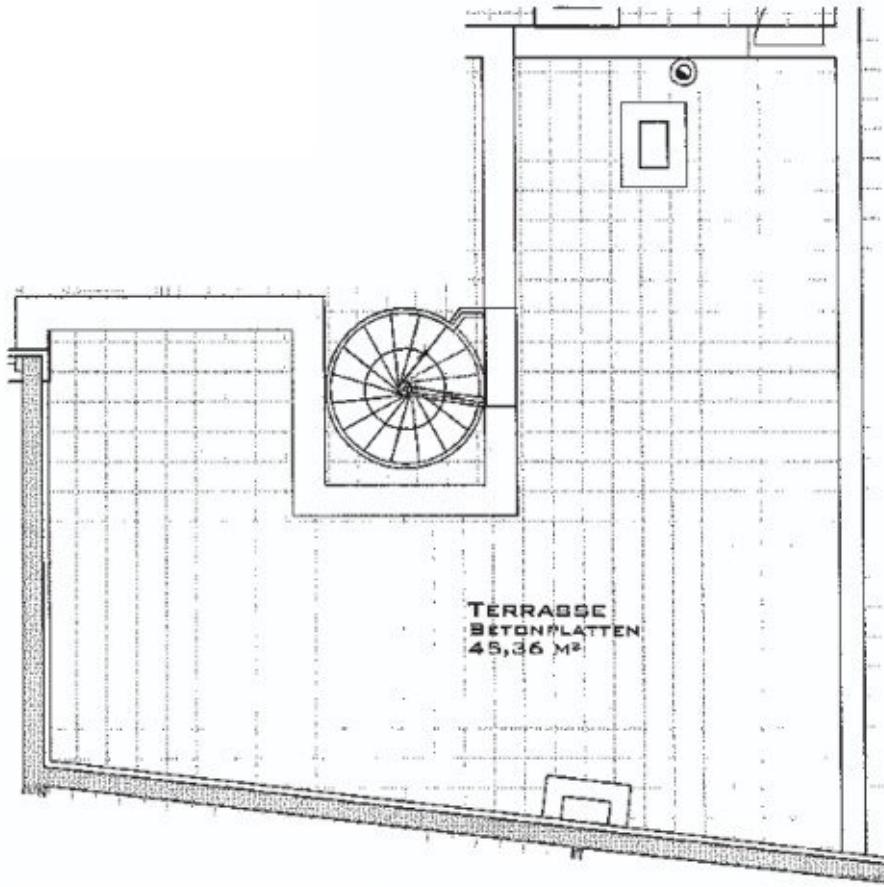
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

















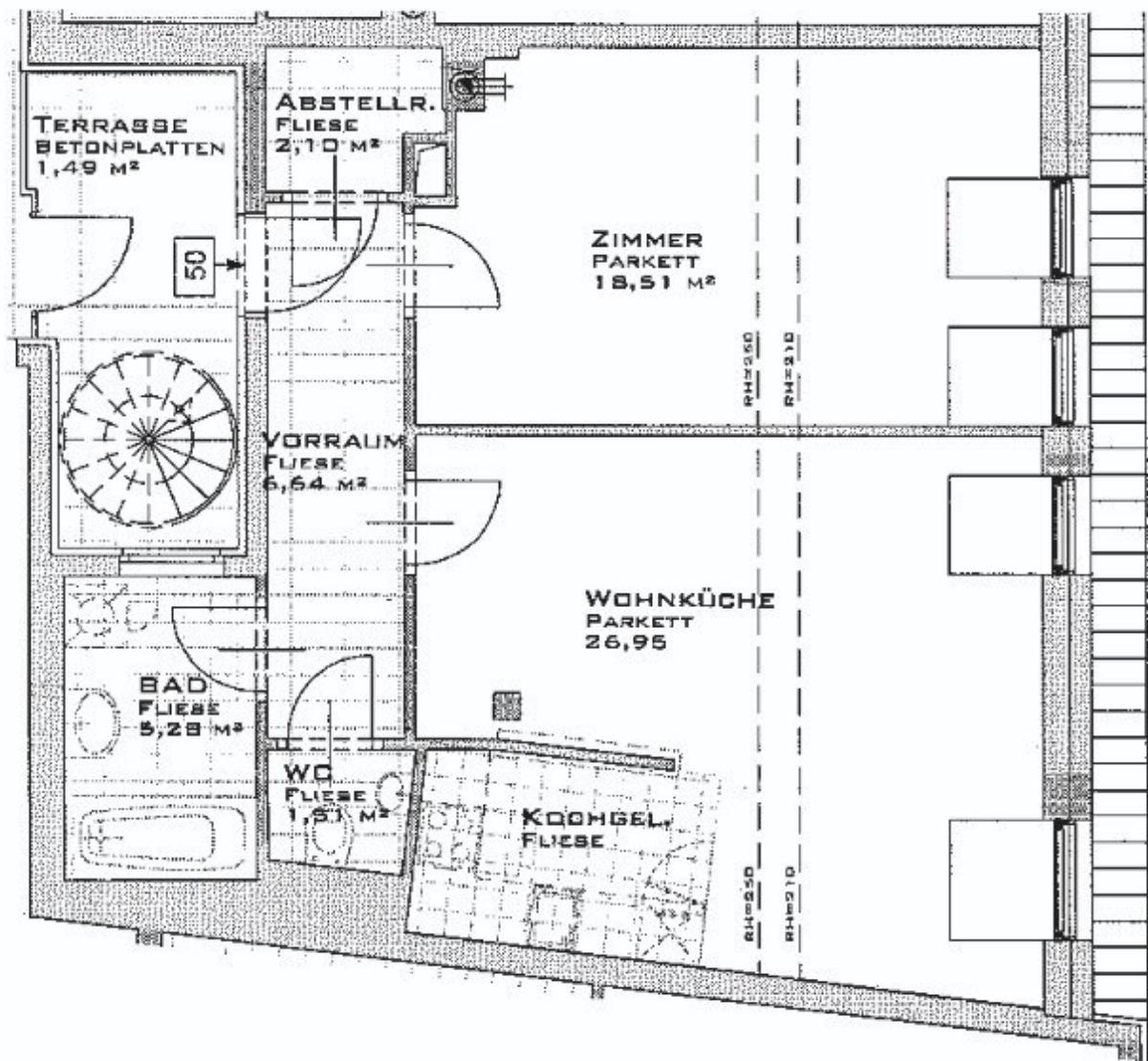


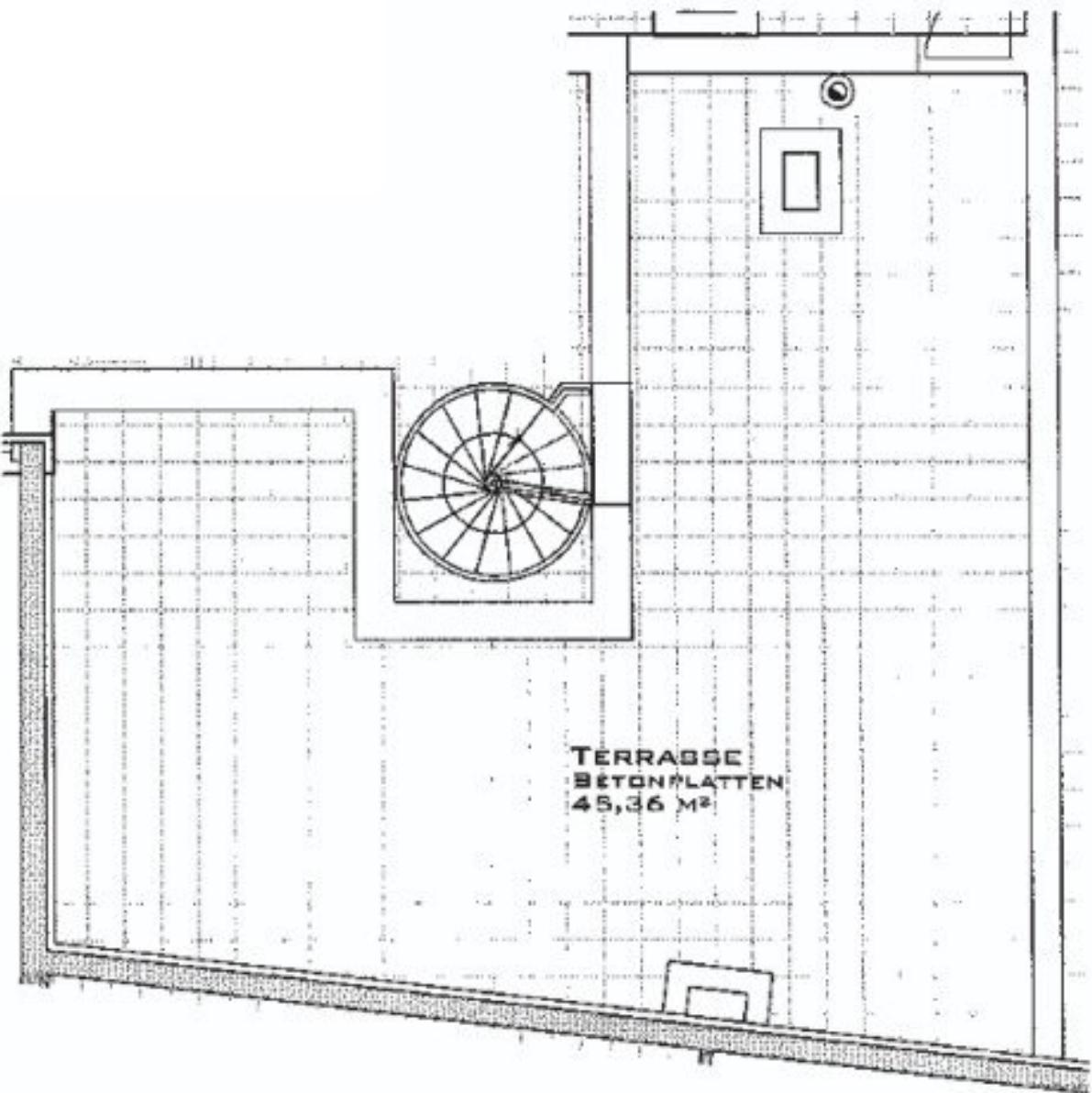












Objektbeschreibung

IN DER HOLBEINGASSE GELANGT DIESE GEFPLEGTE CA. 60,99 m² DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 48,34 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 1 Zimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil

Ausstattung:

- + ca. 48,34 m² Terrassenfläche**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + geräumiger Abstellraum**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + teilweise innen- und außenliegender Sonnenschutz**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Holz-Alu-Fenster**
- + Kellerabteil**

+ Gegensprechanlage

+ Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

+ möglicher Garagenplatz (€ 120,00 brutto / Monat)

+ HWB 39,95 kWh/m²

Sonstiges

Gesamtmiete: € 998,98 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt

Fernwärme und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben!

Kaution: € 3.000,00 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 Schnellbahnlinien 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 Preyer'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

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 Doppelmaßlers – 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