

**KENYONGASSE, 76 m2 Altbau, 3 Zimmer, Extraküche,  
Duschbad, Parketten, WG-geeignet, Westbahnhof-Nähe**



**Objektnummer: 2399**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Kenyongasse                  |
| Art:                          | Wohnung - Etage              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Nutzfläche:                   | 76,00 m²                     |
| Zimmer:                       | 3                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 158,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,54                |
| Gesamtmiete                   | 1.281,05 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 1.027,31 €                   |
| Kaltmiete                     | 1.164,68 €                   |
| Betriebskosten:               | 136,37 €                     |
| USt.:                         | 116,37 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9

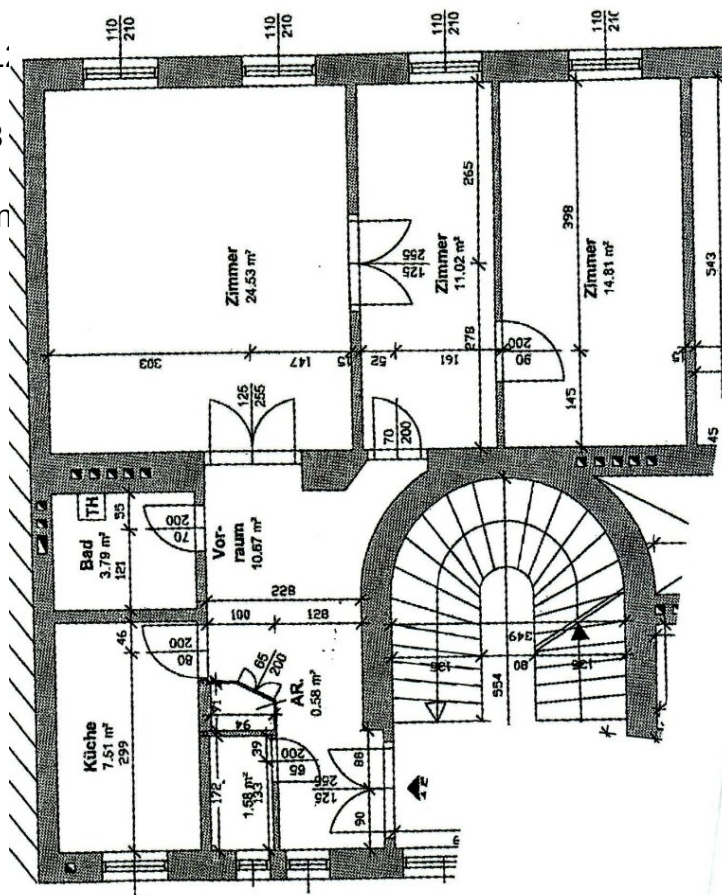
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 1

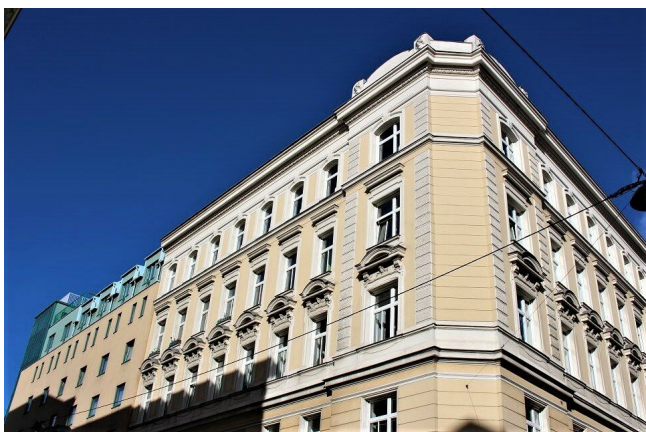
H +43 664 466 52 02

F +43 1 526 70 60 33

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



stermin zur





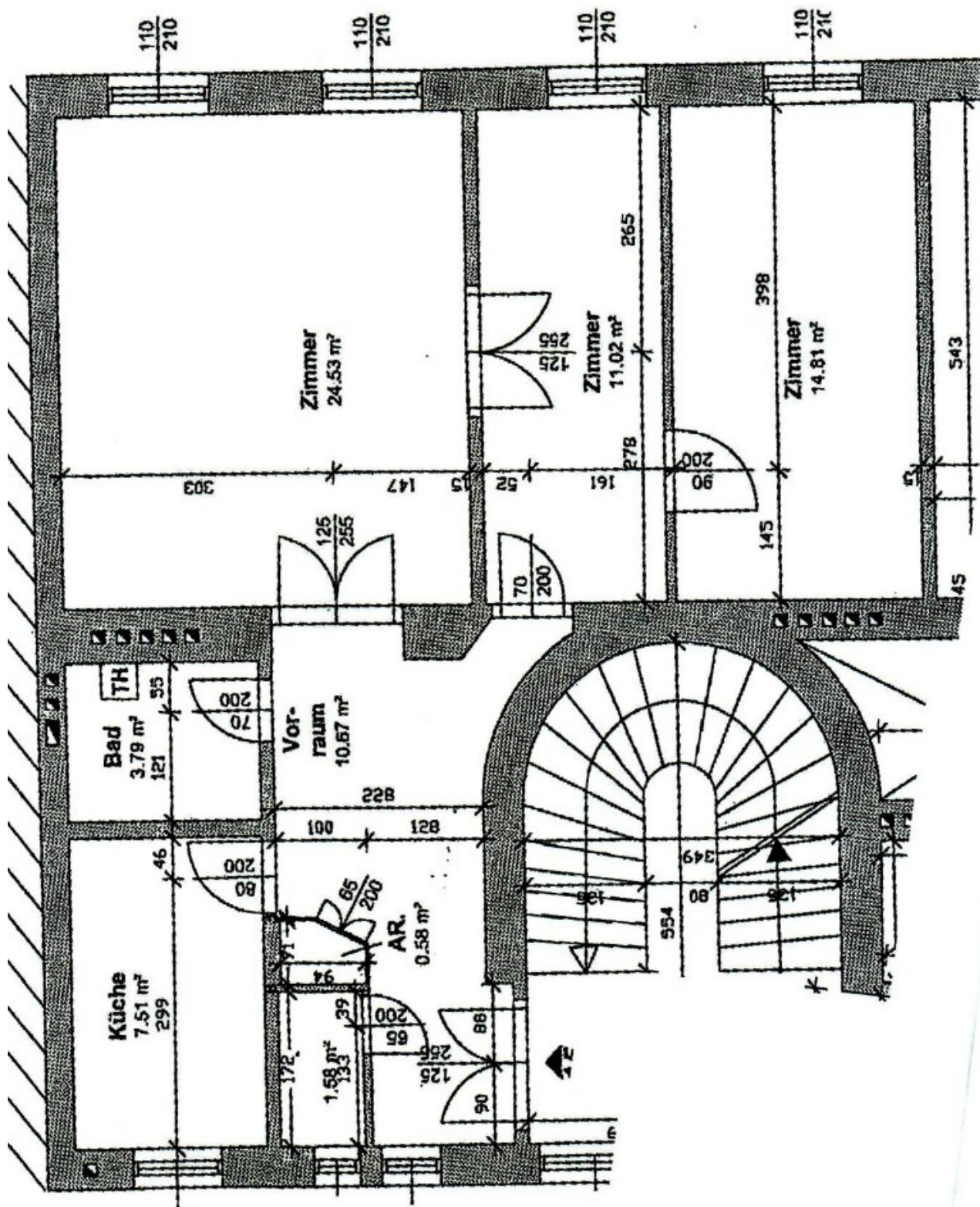












## **Objektbeschreibung**

**IN DER KENYONGASSE ECKE SEIDENGASSE GELANGT DIESE 76 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG IM 3. STOCK OHNE LIFT ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Badezimmer, Abstellraum und WC**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC**
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + teilweise elektrische Aussenrollos**
- + Telekabelfernsehanschluss**
- + Gasetagenheizung**
- + Sofortbezug möglich**
- + HBW 158,10 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**KENYONGASSE mit perfekter Infrastruktur des 7. Bezirks (Seidengasse, Neubaugürtel, Urban-Loritz-Platz, Kaiserstraße, Innere Mariahilfer Straße, Westbahnstraße) und perfekten Verkehrsverbindungen wie die**

**U3/U6-Stationen Westbahnhof, U6 Station Burggasse-Stadthalle sowie die Linien 5, 6, 9, 18 + 49 sind in unmittelbarer Nähe.**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete € 1.281,05 inklusive Betriebskosten, Manip., 10 % MwSt.**

**Heizung und Strom wird vom jeweiligen Anbieter zur Vorschreibung gebracht.**

**Kaution: € 3.850,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U3/U6-Stationen Westbahnhof, U6 Station Burggasse-Stadthalle sowie die Linien 5, 6, 9, 18 + 49 sind in unmittelbarer Nähe**

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 <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap