

**DACHGESCHOSS, INNSTRASSE, 49 m2 Neubau mit 14 m2  
Loggia/Terrasse, 1 Zimmer, Komplettküche, Duschbad,  
Parketten**



**Objektnummer: 2411**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Innstraße                   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                   |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 48,80 m²                    |
| Zimmer:                       | 1                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,06               |
| Gesamtmiete                   | 1.079,29 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 842,09 €                    |
| Kaltmiete                     | 981,17 €                    |
| Betriebskosten:               | 127,37 €                    |
| USt.:                         | 98,12 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

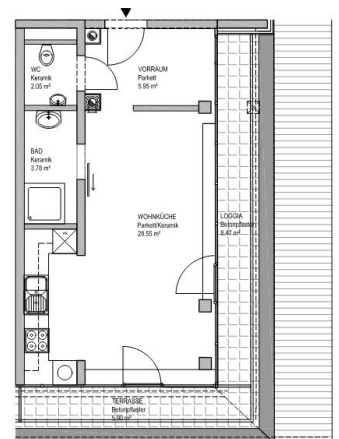
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG











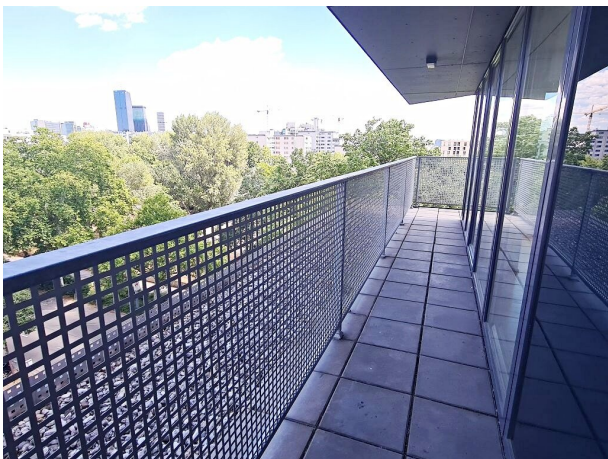














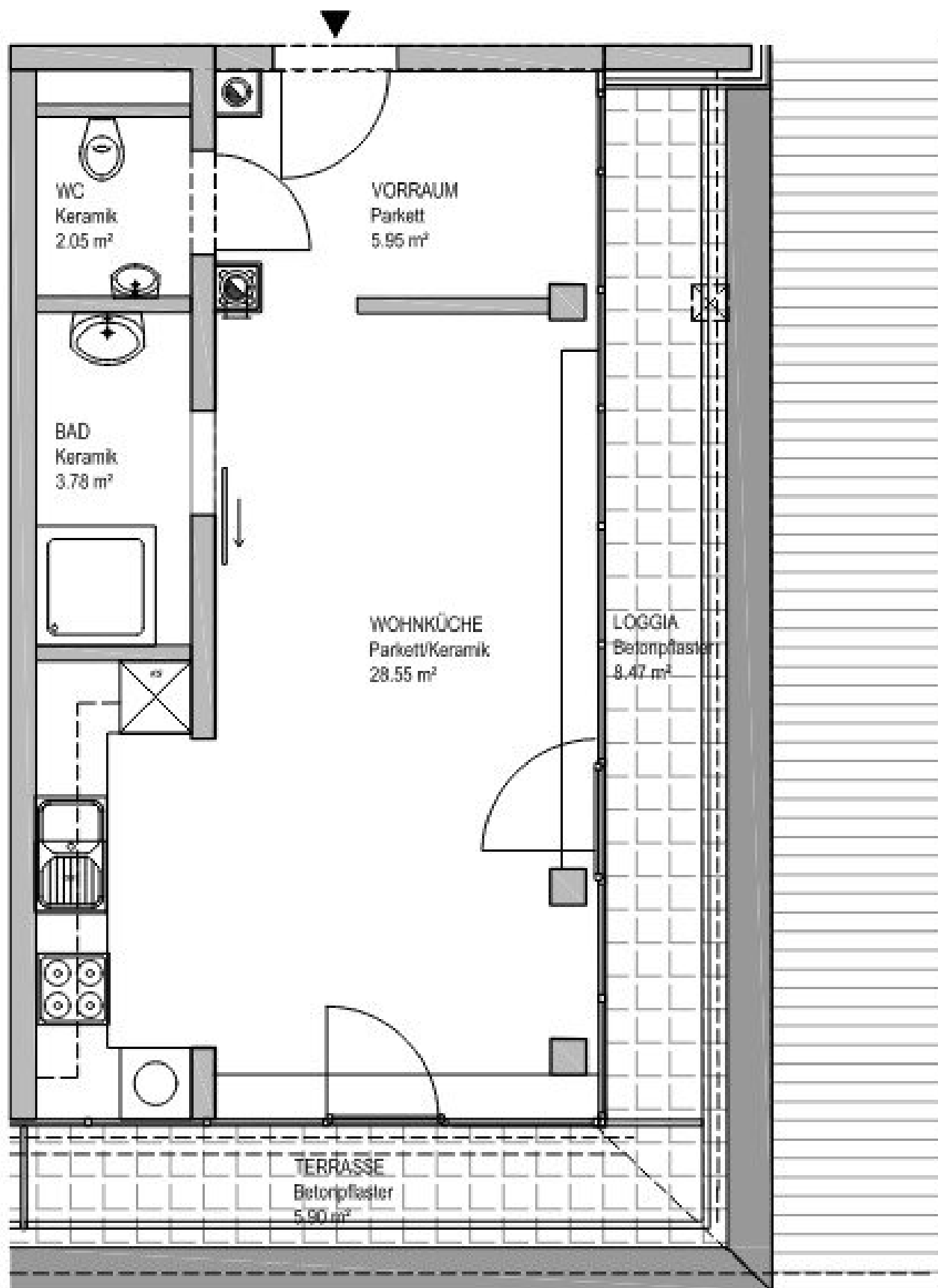














## **Objektbeschreibung**

**IN DER INNSTRASSE GELANGT DIESES 48,80 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSS  
INKLUSIVE CA. 8,47 m<sup>2</sup> LOGGIA ZZGL. 5,90 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR  
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Einzelwohnraum mit Kochnische, ca. 8,47 m<sup>2</sup> Loggia, ca. 5,90  
m<sup>2</sup> Terrasse, Badezimmer, separates WC und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ ca. 8,47 m<sup>2</sup> Loggia**

**+ ca. 5,90 m<sup>2</sup> Terrasse**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ Badezimmer mit Dusche und Waschtisch**

**+ separates WC mit Waschbecken**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Fernwärmeheizung**

**+ Kellerabteil**

**+ Lift, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

**+ Terrasse zur Allgemeinnutzung sowie Gemeinschaftsraum mit Bad und  
WC**

**+ HWB 37,40 kWh/m2a**

## **Lage**

**INNSTRASSE mit bester Infrastruktur des 20. Bezirks (Vorgartenstraße, Traisengasse, Handelskai, Dresdner Straße, Donauinsel, Millenium City, Lorenz-Böhler Unfallkrankenhaus, Engerthgasse, Augarten) sowie guten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite. Weiters erlangen Sie via A22 Doanuuferautobahn die Anbindungen an die Autobahnen A21, A4 sowie A2 in kürzester Zeit. Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Augarten, der Donaukanal, die Donauinsel oder der leicht erreichbare Donaupark sind gut und schnell zu erreichen.**

## **Sonstiges**

**Geförderte Gesamtmiete: € 1.079,29 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

**Fernwärme und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 3.240,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

## **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap