

**TOPGELEGENHEIT, 113 m2 Neubau mit 39 m2 Freifläche,  
Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Parketten, Innstraße**



**Objektnummer: 2446**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Innstrasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	2.091,22 €
Kaltmiete (netto)	1.580,00 €
Kaltmiete	1.901,11 €
Betriebskosten:	294,07 €
USt.:	190,11 €
Provisionsangabe:	

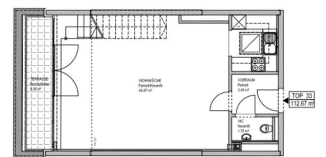
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

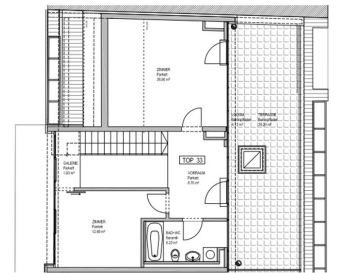


**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9



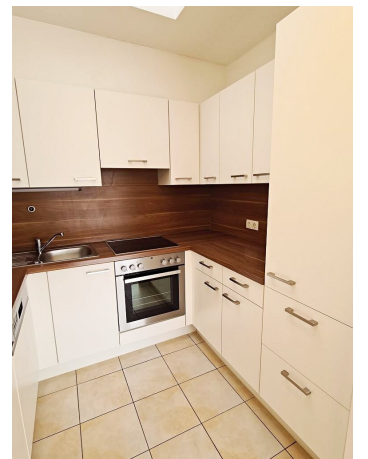
1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS









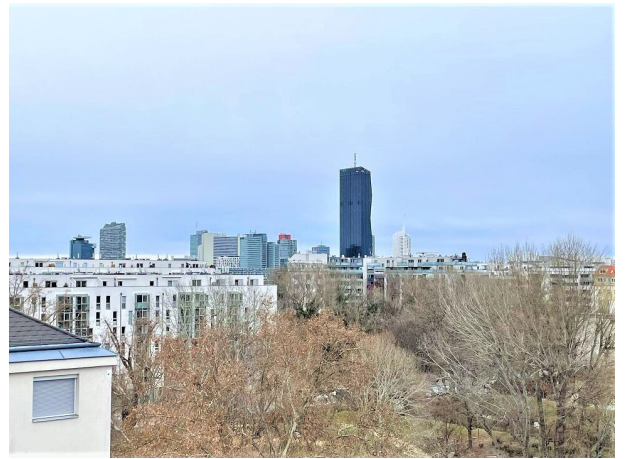






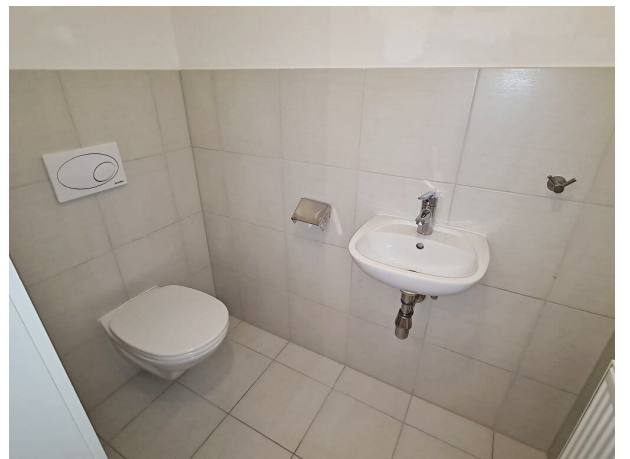




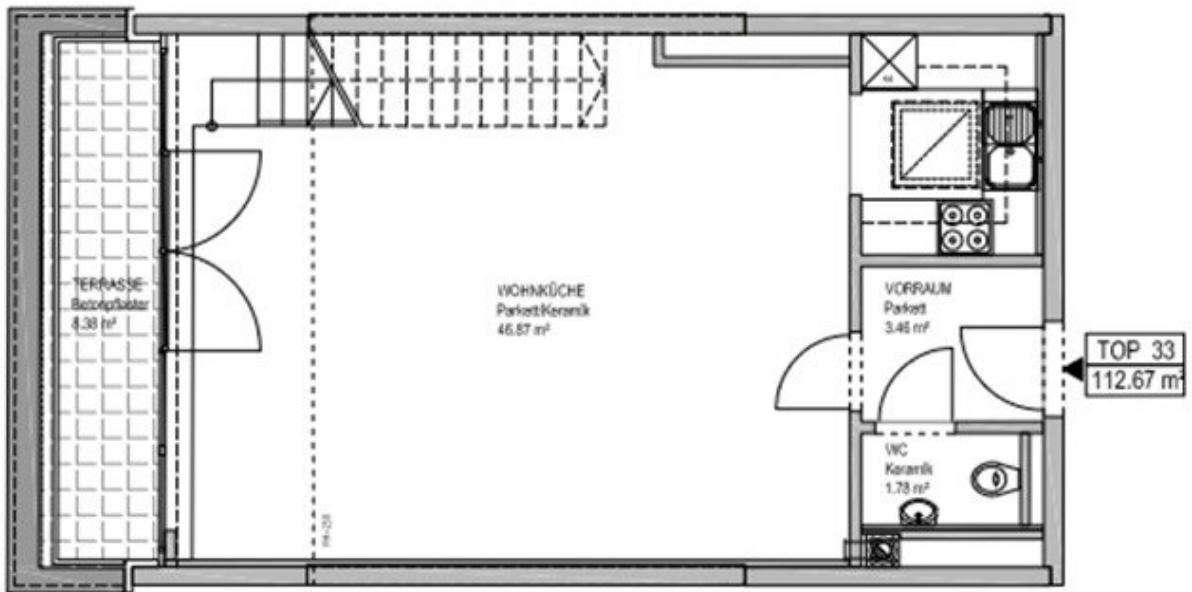




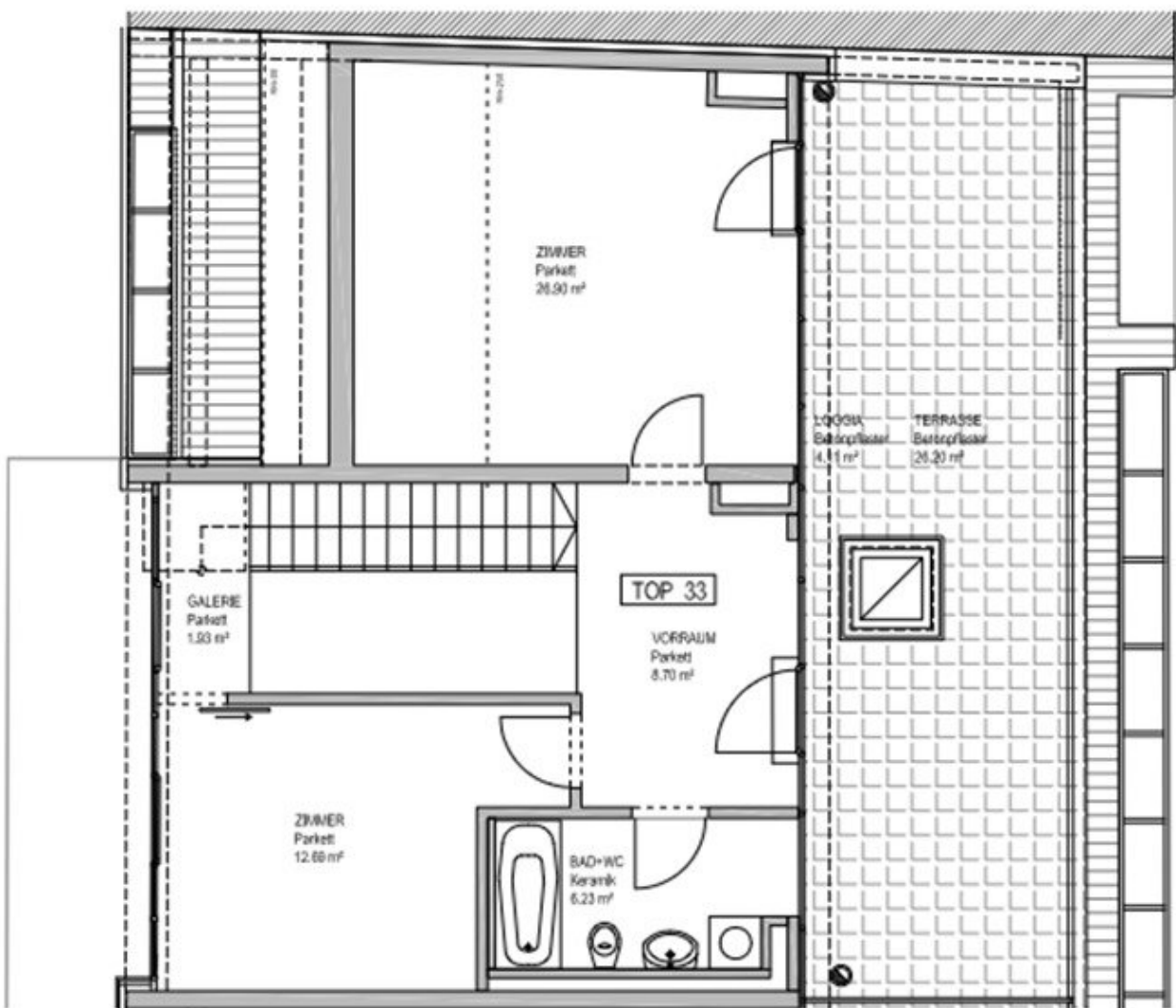








## 1. DACHGESCHOSS



## 2. DACHGESCHOSS

## **Objektbeschreibung**

**IN DER INNSTRASSE GELANGT DIESE 112,67 m<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSS-MAISONETTE INKLUSIVE CA. 4,11 m<sup>2</sup> LOGGIA ZZGL.  
34,58 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohnküche, 2 Zimmer, Loggia, Terrasse, Badezimmer mit WC,  
separates WC, und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ ca. 4,11 m<sup>2</sup> Loggia**

**+ ca. 34,58 m<sup>2</sup> Terrassenfläche**

**+ Komplettküche mit Einbaugeräte**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und  
Waschmaschinenanschluss**

**+ separates WC mit Waschbecken**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Fernwärmeheizung**

**+ Kellerabteil**

**+ Lift, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

**+ HWB 37,40 kWh/m<sup>2</sup>a**

## 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

**Gesamtmiete: € 2.091,22 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

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

**Kaution: € 6.300,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündungsverzicht, 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