

**U1-NÄHE, MÖLLWALDPLATZ, 94 m2 Altbau, 3 Zimmer,  
Extraküche, 3er-WG-geeignet, Wannenbad, 1. Liftstock**



**Objektnummer: 2465**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Möllwaldplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	94,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 188,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,54
Gesamtmiete	1.774,16 €
Kaltmiete (netto)	1.334,45 €
Kaltmiete	1.612,96 €
Betriebskosten:	277,51 €
USt.:	161,20 €
Infos zu Preis:	

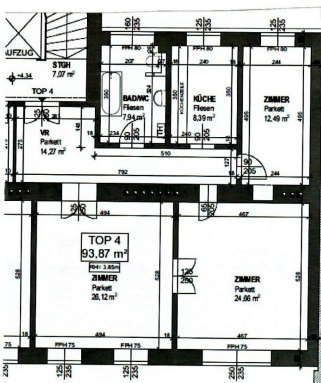
Gesamtmiete: €1.999,93 inkl. Betriebskosten, Inventar, Heizung, Manip., MwSt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





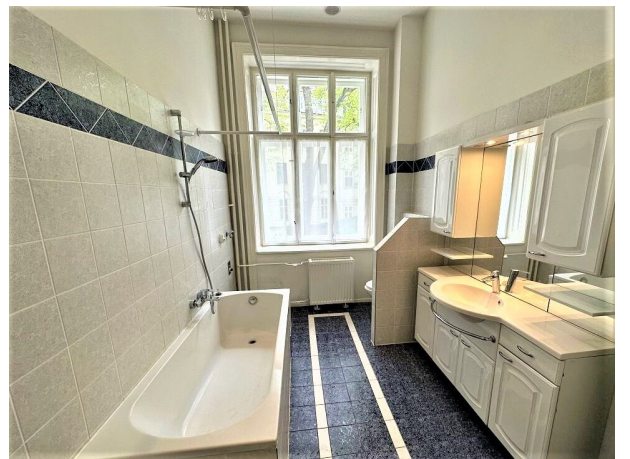




















## **Objektbeschreibung**

**AM MÖLLWALDPLATZ GELANGT DIESE 94 m2 ALTBAUWOHNUNG IM 1. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 getrennt begehbare Zimmer, 3er-WG-geeignet, Küche, Badezimmer mit WC**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss**
- + Laminatboden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Stuckdecken**
- + teilweise Flügeltüren**
- + Zentralheizung & Gastherme (Warmwasser)**
- + Telekabelfernsehanschluss**
- + Gegensprechanlage**
- + kein Kellerabteil**

**Lage**

**MÖLLWALDPLATZ mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks (Favoritenstraße, Gymnasium Stiftung Theresianische Akademie, Mayerhofgasse, Tilgnerstraße, Brahmsplatz, Waltergasse, Theresianumgasse, Karlsplatz,**

**Gushausstraße, Taubstummengasse, Prinz-Eugen-Straße, Schloss Belvedere) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.774,16 inklusive Betriebskosten, Inventar, Manip., 10 % MwSt**

**zzgl. Heizkosten-Akonto: € 225,77 inkl. MwSt. per Monat**

**Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gastherme.**

**Kaution: € 6.000,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap