

**ERSTBEZUG, Neilreichgasse, 45 m2 Neubau, 2 Zimmer,  
Komplettküche, Duschbad, Parketten, 4. Liftstock**



**Objektnummer: 2469**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	822,31 €
Kaltmiete (netto)	623,70 €
Kaltmiete	747,55 €
Betriebskosten:	111,38 €
USt.:	74,76 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete: € 875,77 inkl. Betriebskosten, Lift, Heizung, MwSt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

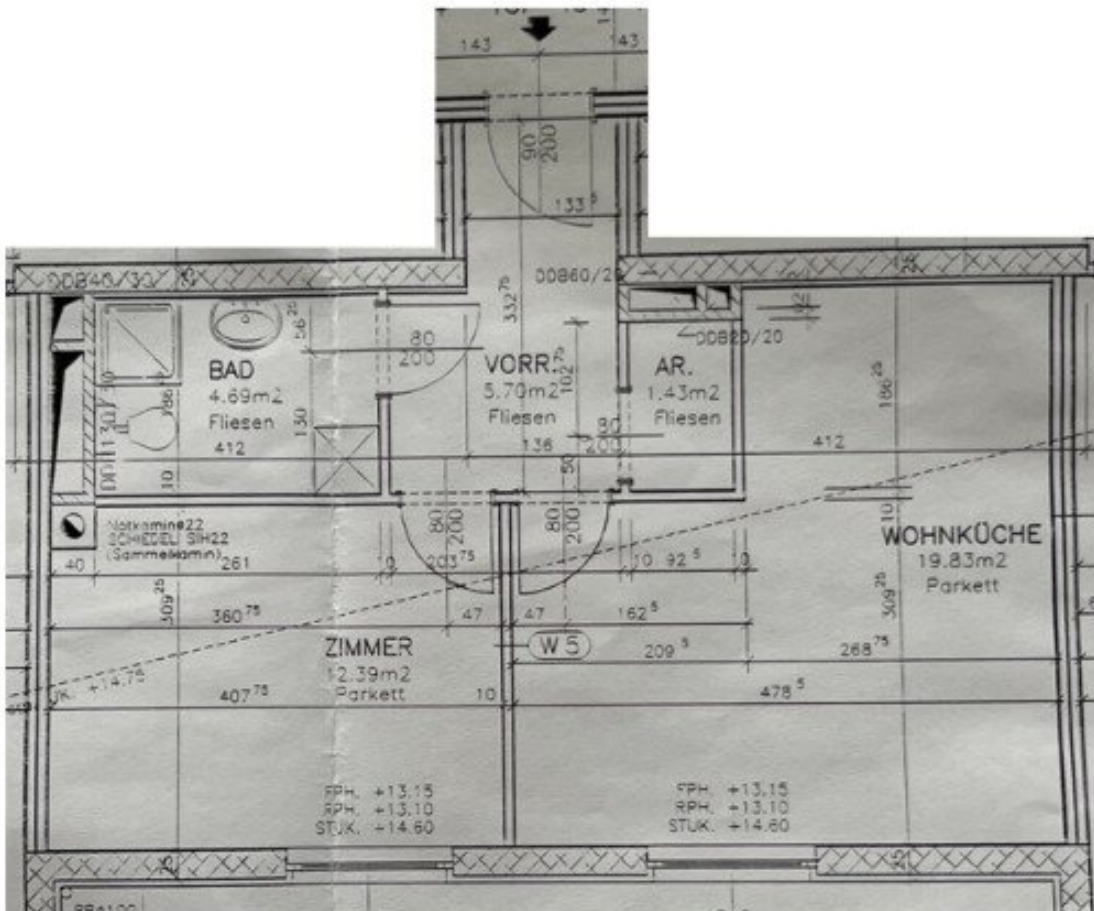


Ale

RO  
Kai:  
107

T +  
H +  
F +

Gei  
Ver















## **Objektbeschreibung**

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG!**

**IN DER NEILREICHGASSE GELANGT DIESE CA. 44,55 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG IM 1. LIFTSTOCK ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum,  
Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

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

**+ Parketten, Fliesen in den Nassbereichen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Kellerabteil**

**+ Lift im Haus**

**+ Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum im Haus**

**+ HWB 45,30 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**NEILREICHGASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Quellenstraße,**

**Laxenburger Straße, Troststraße, Gudrunstraße, Fortunapark, Amalienbad, Laaer Wald) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 65A, 66A, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind gut erreichbar. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 822,31 inkl. Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt;**

**zzgl. Heizungskosten-Akonto: € 53,46 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 2.630,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 65A, 66A, N65**

**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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap