

**ARGENTINIERSTRASSE, klimatisiertes 82 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoß, 2 Zimmer, Wohnküche, Wannenbad,  
Parketten, Hauptbahnhof-Nähe**



**Objektnummer: 2491**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Argentinierstraße           |
| Art:                          | Wohnung - Etage             |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                   |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 82,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 48,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,19               |
| Gesamtmiete                   | 1.749,00 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 1.367,72 €                  |
| Kaltmiete                     | 1.590,09 €                  |
| Betriebskosten:               | 221,37 €                    |
| USt.:                         | 158,91 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

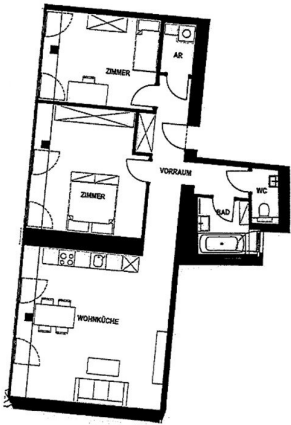
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

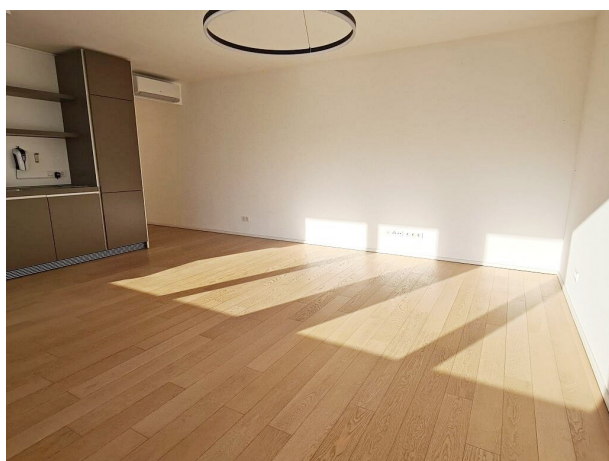


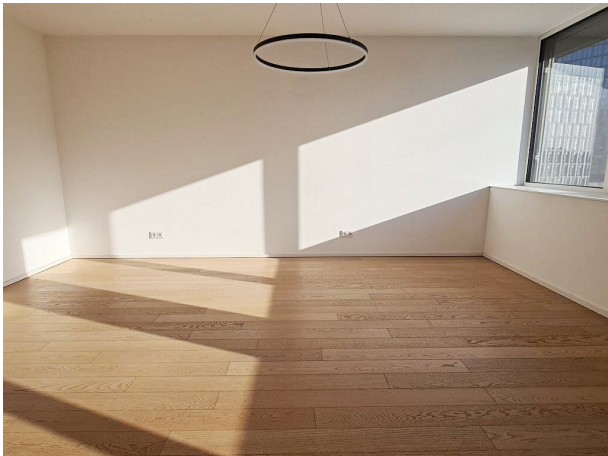
**Alexander Ros**

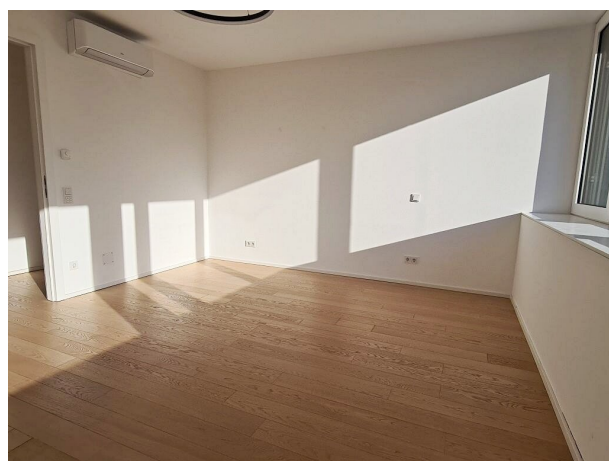
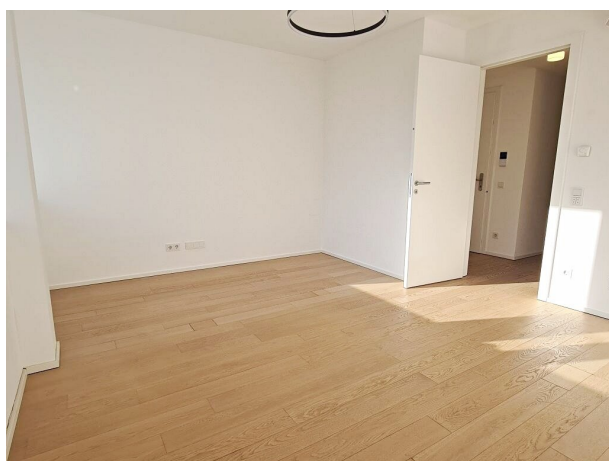
ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9



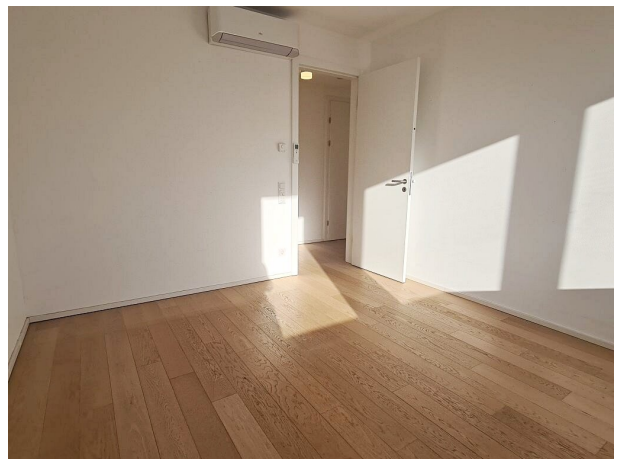


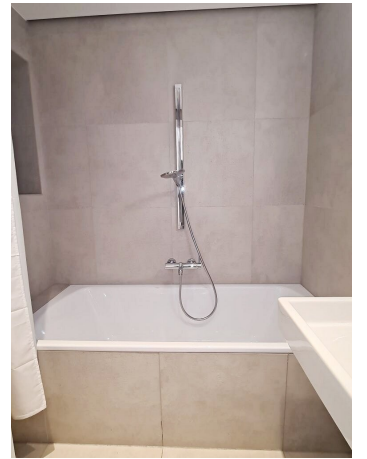




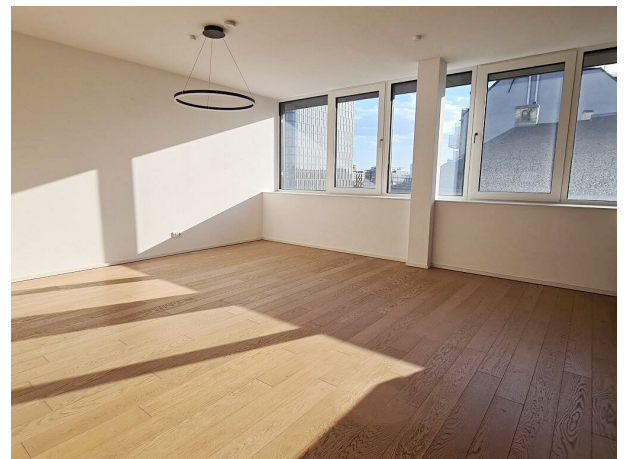




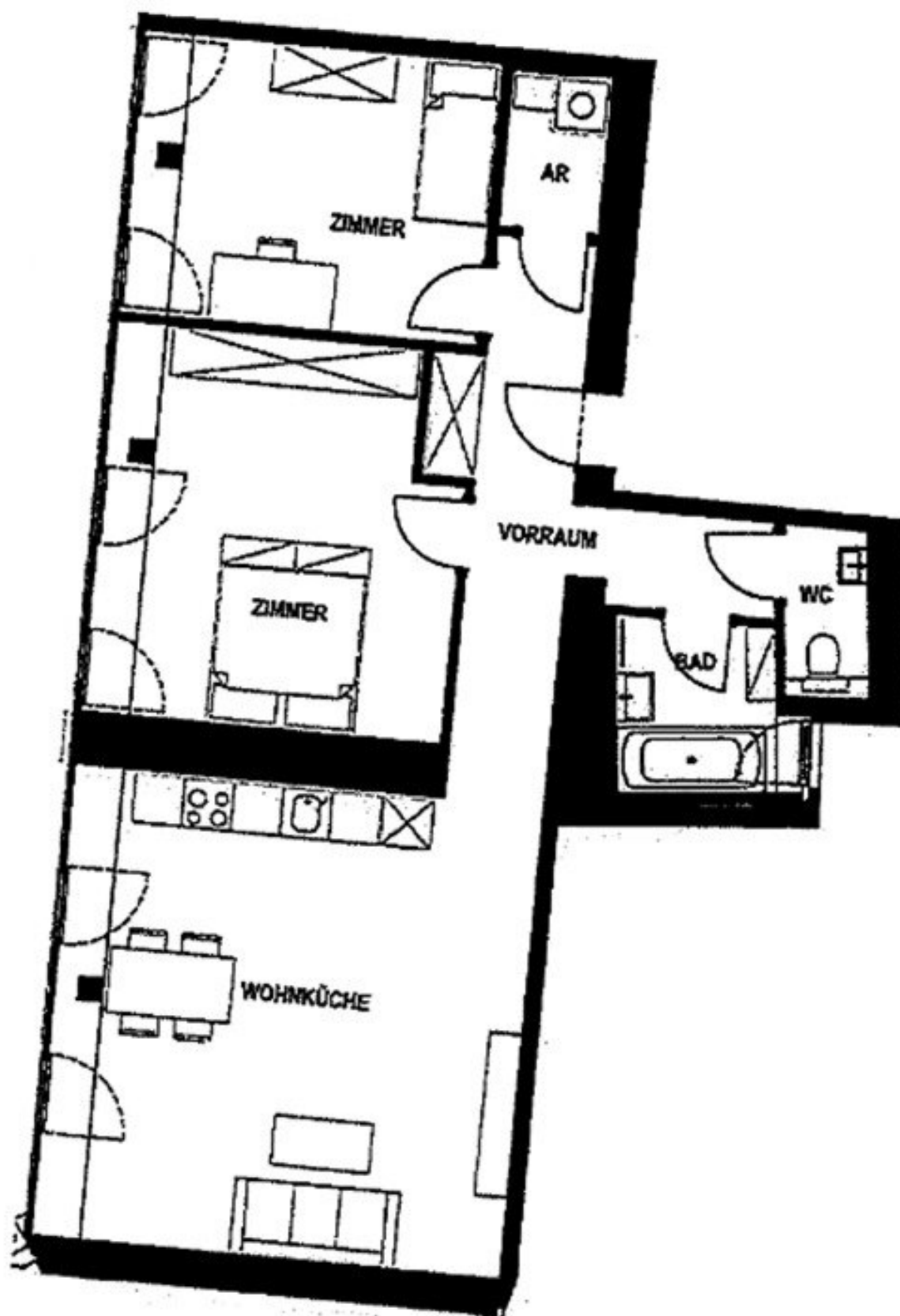












## **Objektbeschreibung**

**IN DER ARGENTINIERSTRASSE GELANGT DIESES CA. 82 m2  
DACHGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, Wohnküche, 2 Zimmer, Badezimmer, separates WC,  
Abstellraum**

**Ausstattung:**

- + Klimaanlage in den Haupträumen**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badwanne, Waschtisch und Sprossenheizkörper**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- + außenliegender Sonnenschutz**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Gasetagenheizung**
- + Telekabelanschluss, Gegensprechanlage**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Haus**
- + Sofortbezug möglich!**

**Lage**

**ARGENTINIERSTRASSE mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks (Schloss Belvedere, Hauptbahnhof, Wiedner Gürtel, Weyringer Straße, Mommsengasse, Schelleingasse, Favoritenstraße, Prinz-Eugen-Straße) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Südtirolerplatz sowie die Linien 1, 18, D, O, BB, 13A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof sowie Quartier Belvedere mit sämtlichen S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S4, S6, etc.) sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.749,00 inklusive Betriebskosten, Manip., 10 % MwSt**

**Heizung und Strom wird vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben!**

**Kaution: € 5.250,00 per Überweisung**

**Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 (HV Santner GmbH)**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U1-Station Südtirolerplatz sowie die Linien 1, 18, D, O, BB, 13A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof sowie Quartier Belvedere mit sämtlichen S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S4, S6, etc.) sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.**

**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 <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap