

**HOFRUHELAGE, DACHGESCHOSS, 79 m2 Neubau mit 6
m2 Balkon, Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Parketten,
Bernhardtstalgasse**



Objektnummer: 2533

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernhardtstalgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.396,11 €
Kaltmiete (netto)	1.061,00 €
Kaltmiete	1.269,19 €
Betriebskosten:	191,69 €
USt.:	126,92 €
Provisionsangabe:	

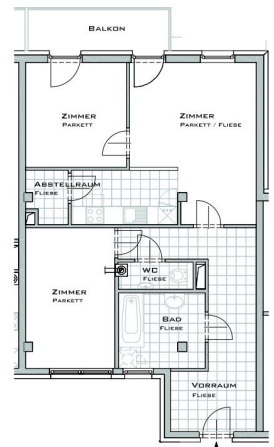
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9













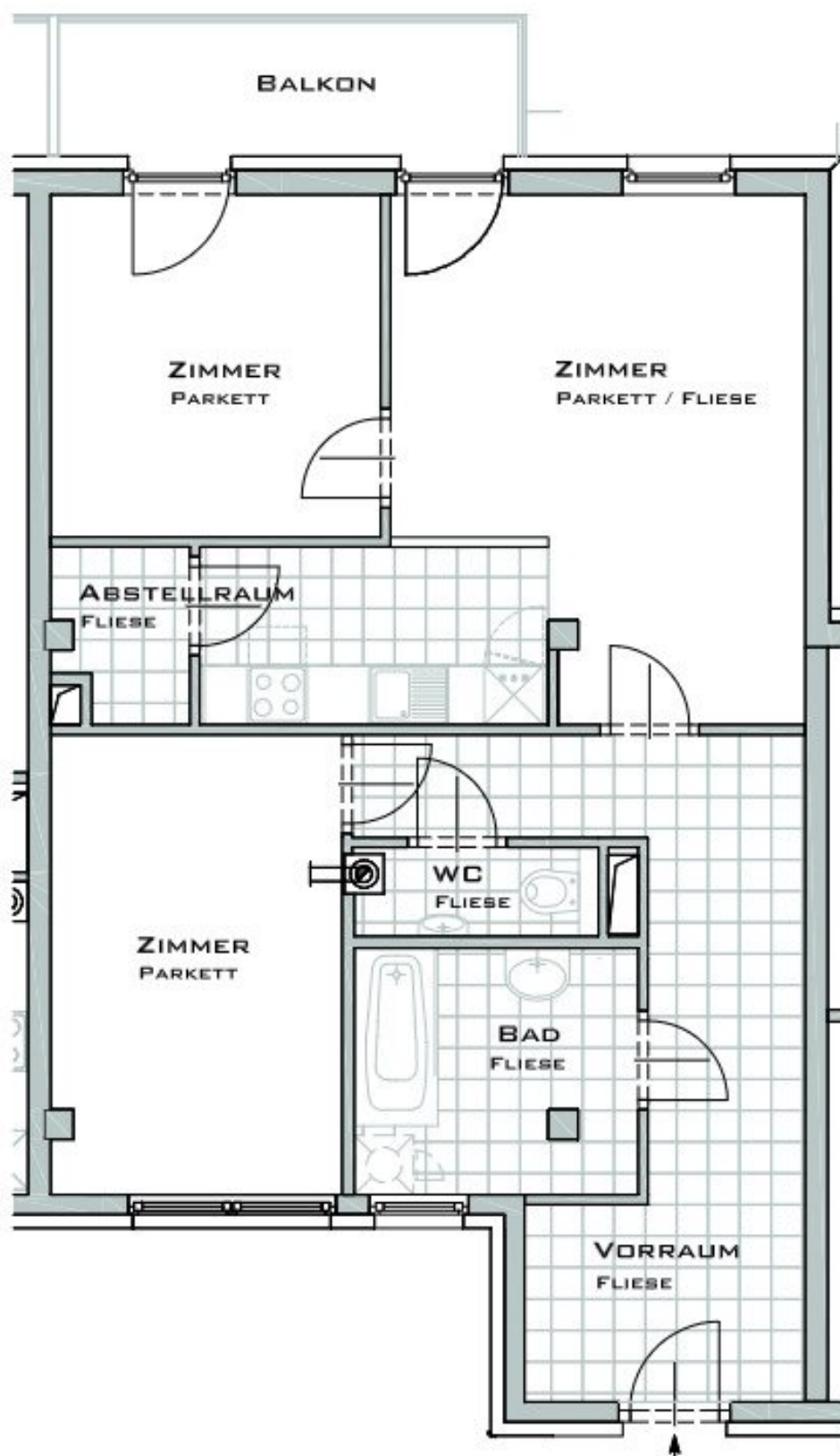












Objektbeschreibung

**IN DER BERNHARDTSTALGASSE GELANGT DIESES 78,56 m2
DACHGESCHOSS MIT 6,33 m2 BALKON ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 2 Zimmer, Badezimmer,
separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

Die Wohnung ist zurzeit noch vermietet. Besichtigungen sind möglich.

**Etwaige Möbelablösen können mit den dz. Mietern persönlich vereinbart
werden.**

Ausstattung:

- + ca. 6,33 m2 Balkon (süd-östlich)**
- + Komplettküche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und
Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesenböden**
- + hauseigene SAT/TV-Anlage**
- + Gegensprechanlage**
- + Aufzug**
- + Kinderspielplatz, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**
- + Kellerabteil**

+ HWB 31,80 kWh/m²a

Lage

BERNHARDTSTALGASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Holbeingasse, Hardtmuthgasse, Quellenstraße, Amalienbad, Laaer Berg) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.396,11 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10/20 % MwSt

Fernwärme und Strom werden separat zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 4.200,00 per Überweisung

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.10.2026 möglich!

1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge 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 <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap