# PRATERCOTTAGE, ERSTBEZUG, 70 m2 Altbau mit Balkon, 2 Küche, Wannenbad, Parketten, Schüttelstraße



**Objektnummer: 2616**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 129,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 1.299,87 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.020,82 € |
| **Kaltmiete** | 1.181,79 € |
| **Betriebskosten:** | 139,10 € |
| **USt.:** | 118,08 € |

**Infos zu Preis:**

Gesamtmiete: € 1.430,62 inkl. Bebtriebskosten, Aufzug, Heizkosten, Warmwasser, MwSt.

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

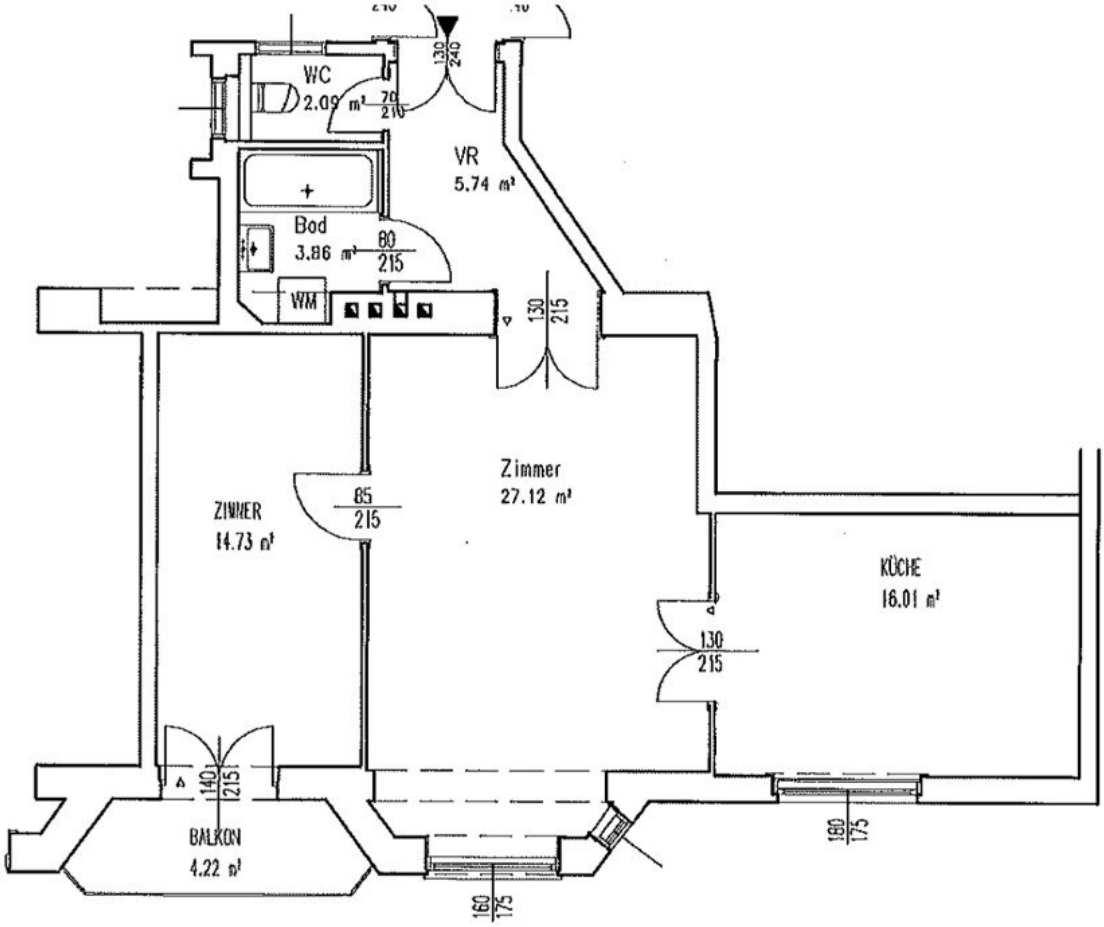


**Alexander Ros**

ROS
Kais
107(

T +4
H +4
F +4

Gerr
Verfu









PRO


PRO

























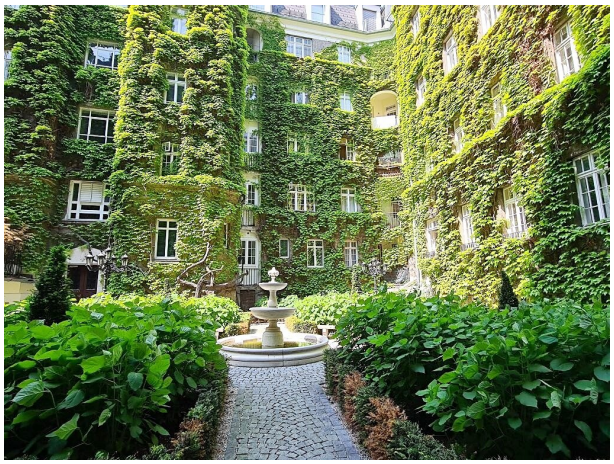






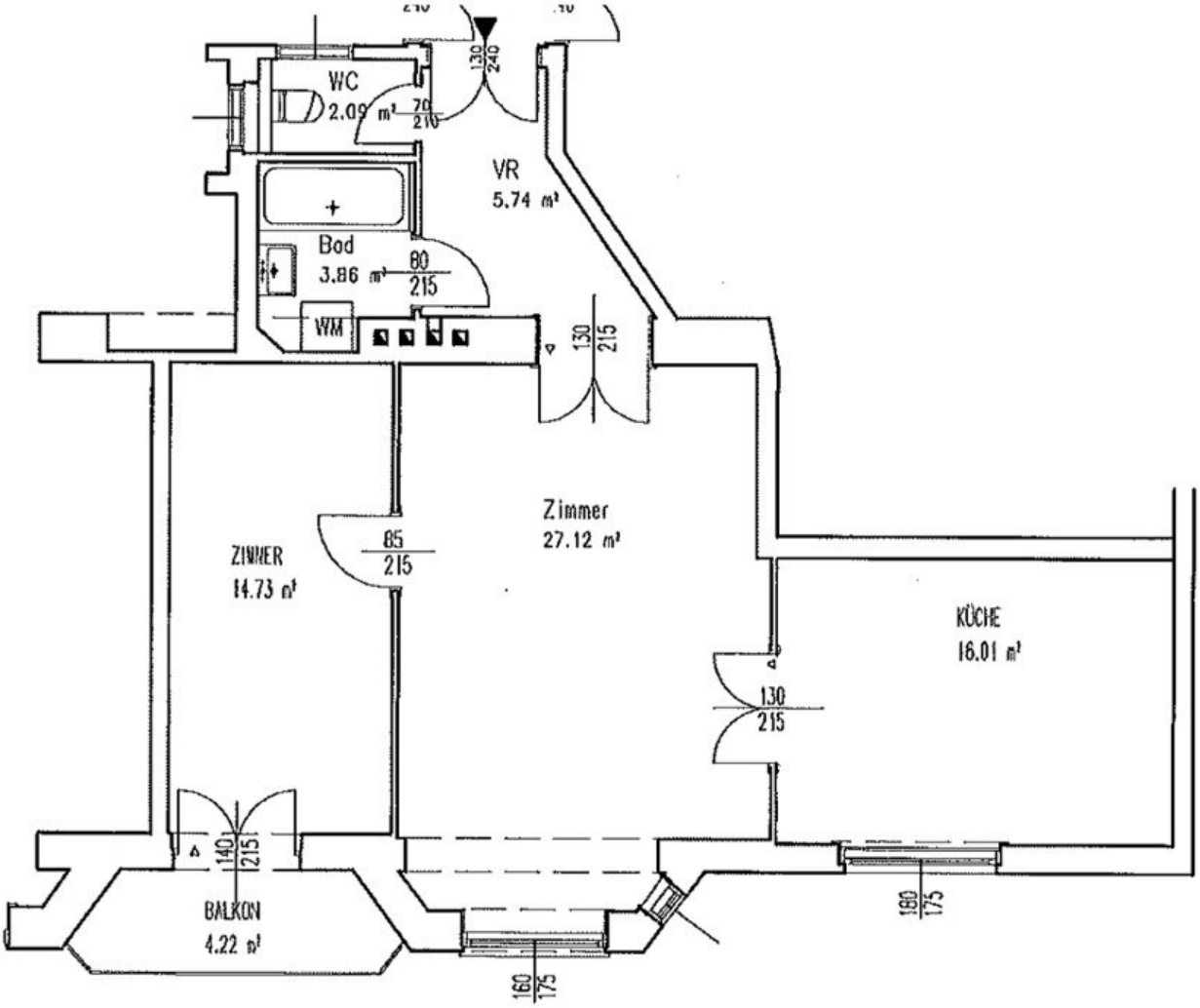











WC
2.09 m²
70
210
130
240
VR
5.74 m²
Bad
3.86 m²
80
215
WM
130
215
Zimmer
27.12 m²
85
215
ZIMMER
14.73 m²
KÜCHE
16.01 m²
130
215
140
215
BALKON
4.22 m²
160
175
180
175

## Objektbeschreibung

**IN DER SCHÜTTELSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER GELANGT DIESE TEILSANIERTE CA. 70 m2 ALTBAUWOHNUNG MIT CA. 4 m2 BALKON ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer Balkon Badezimmer, separates WC**

**Ausstattung:**

**+ ca. 4 m2 Balkon**

**+ neue Küche mit Einbaugeräte**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch**

**+ separates WC**

**+ Waschmaschinenanschluss vorhanden**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Zentralheizung (Pellets)**

**+ Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus**

**+ HWB 129,30 kWh/m2a**

**Lage**

**SCHÜTTELSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER UND DONAUKANAL (Grüner Prater, Paffrathgasse, Jesuitenwiese, Friedensgasse, Prater Cottage, Donaukanal) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1- bzw.**

**U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.299,87 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Manip., 10 % MwSt.**

**zzgl. Heizkosten-Akonto: 130,75 inkl. 20 % MwSt.**

**Kaution: € 4.300,00 per Überweisung**

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

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.02.2027 möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1- bzw. U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap