

**ERSTBEZUG! BOTSCHAFTSVIERTEL, klimatisiertes 91 m²
Dachgeschoss mit 33 m² Terrasse, Wohnküche, 2 Zimmer,
Salesianergasse**



Objektnummer: 2094

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salesianergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,10
Gesamtmiete	2.577,47 €
Kaltmiete (netto)	1.998,04 €
Kaltmiete	2.343,16 €
Betriebskosten:	254,30 €
USt.:	234,31 €
Provisionsangabe:	

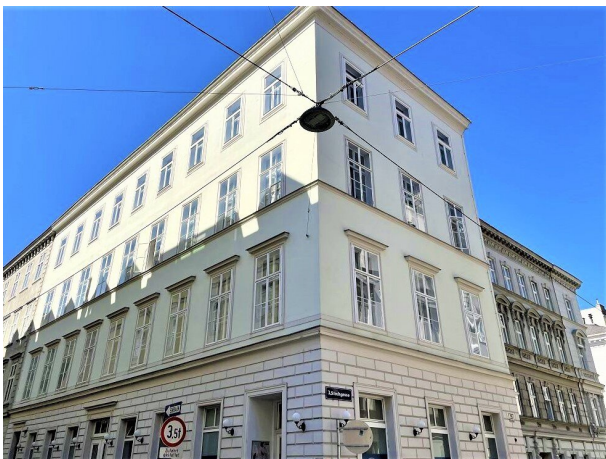
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

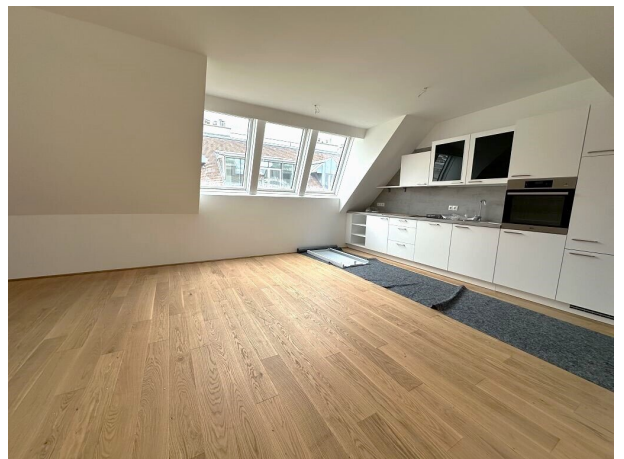
Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

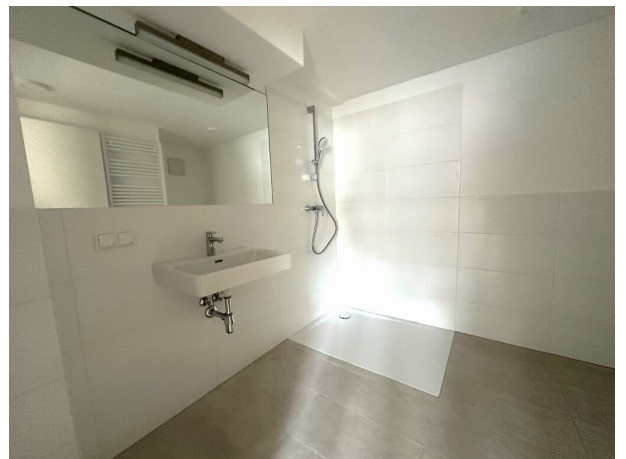
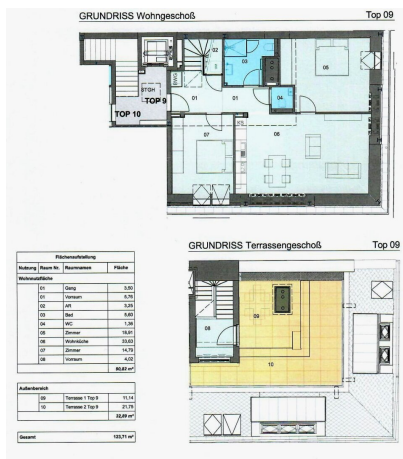
ROS REALITÄTEN OG

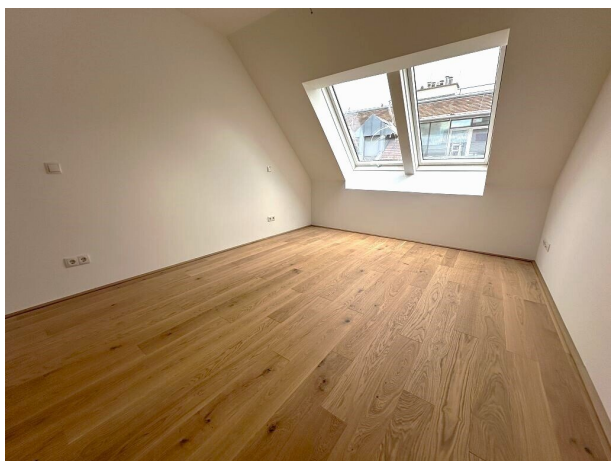
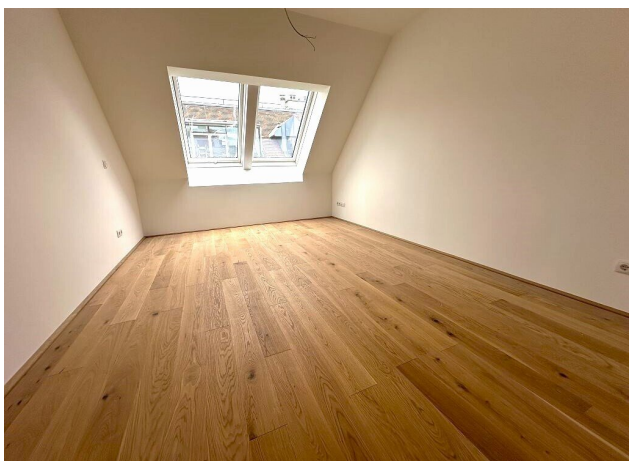


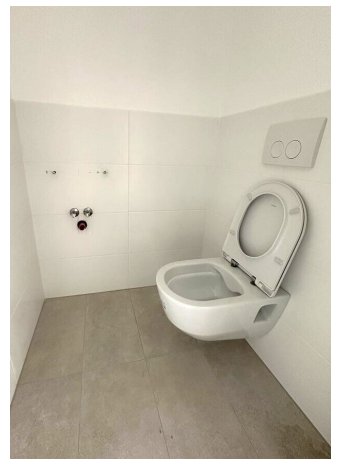


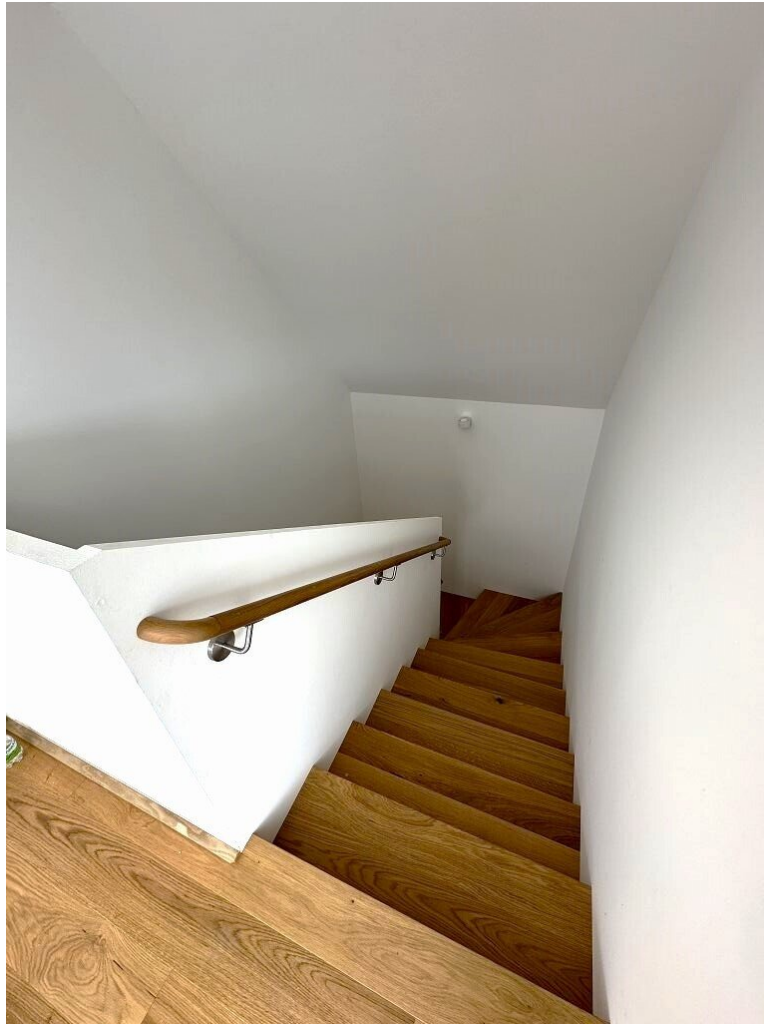












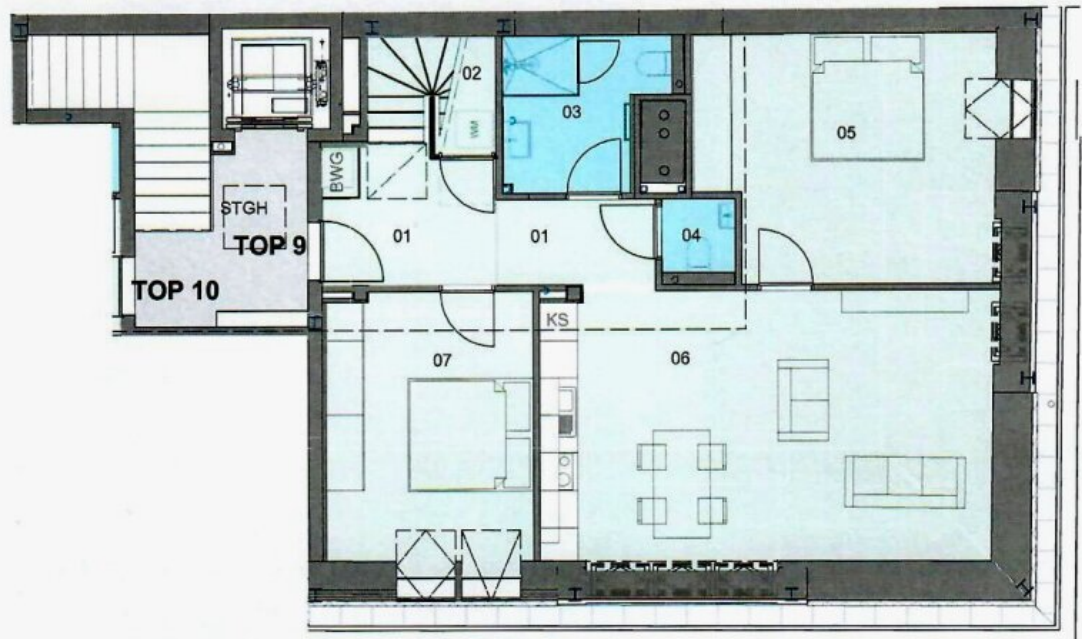






GRUNDRISS Wohngeschoß

Top 09



GRUNDRISS Terrassengeschoß

Top 09



Flächenaufstellung			
Nutzung	Raum Nr.	Raumnamen	Fläche
Wohnnutzfläche			
	01	Gang	3,50
	01	Vorraum	5,76
	02	AR	3,25
	03	Bad	5,60
	04	WC	1,36
	05	Zimmer	18,91
	06	Wohnküche	33,63
	07	Zimmer	14,79
	08	Vorraum	4,02
			90,82 m²

Außenbereich			
	09	Terrasse 1 Top 9	11,14
	10	Terrasse 2 Top 9	21,75
			32,89 m²

Gesamt		123,71 m²	
---------------	--	------------------	--

Objektbeschreibung

DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG!

IN DER SALESIANERGASSE IM BOTSCHAFTSVIERTEL UND IN DER NÄHE DES BELVEDEREGARTEN GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 90,82 m² DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 32,89 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer / Gang, 33,63 m² Wohnküche, 2 Zimmer (14,79 + 18,91 m²), Abstellraum, Badezimmer mit WC, separates WC, 2 Terrassen (11,14 m² + 21,75 m²)

Ausstattung - Erstbezug:

+ Erstbezug im Botschaftsviertel

**+ neue Einbauküche mit
Herd-Dunstabzug-Spüle-Geschirrspüler-Kühlschrank und Kästen**

+ Klimageräte in den Hapträumen

**+ Badezimmer mit Dusche-Waschtisch-Spiegel-WC und
Sprossenheizkörper**

+ separates WC mit Waschgelegenheit

+ Parkettböden, Holztüren

+ Fliesen in den Nassbereichen

+ UPC-Magenta Telekabelfernsehanschluss, Telefonanschluss

+ Heizung: Luft/Wärme-Pumpe

+ Fussbodenheizung

+ Bezug ab 15.04.2025 möglich

+ HBW 40 kWh/m2

Lage

SALESIANERGASSE im Botschaftsviertel und in der Nähe des Belvederegarten mit bester Infrastruktur des 3. Bezirks wie das Botschaftsviertel - Strohgasse - Metternichgasse - Am Modenapark - Reisnerstraße - Neulinggasse - Jauresgasse - Rennweg - Belvederegarten - Schwarzenbergplatz - Am Heumarkt - Stadtpark - Ungargasse sowie sehr guten Verkehrsverbindungen wie der Bahnhof Rennweg mit den S-Bahn-Stationen S1, S2, S3, S7, REX 1, REX 2 + REX 3, die U4-Station Stadtpark und die Linien 1, O, 4A, 71, N71 + N75 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Provisionsfreie Gesamtmiete € 2.577,48 inkl. Betriebskosten-Liftkosten-10 % MwSt;

3 BMM Kautions: € 7.732,43 per Überweisung;

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)

Strom, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie der Bahnhof Rennweg mit den S-Bahn-Stationen S1, S2, S3, S7, REX 1, REX 2 + REX 3, die U4-Station Stadtpark und die Linien 1, O, 4A, 71, N71 + N75 sind in unmittelbarer Nähe

Immobilienmakler: MARTIN ROS

Tel.: +43-664-200 20 27

E-Mail: martin.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 <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap