

**ROOSEVELTPLATZ-NÄHE, topgepflegte 144 m2 Altbau, 4
Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Parketten, 3. Liftstock,
U-Bahn-Nähe**



Objektnummer: 2115

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzspanierstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	100,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,21
Gesamtmiete	2.349,00 €
Kaltmiete (netto)	1.824,40 €
Kaltmiete	2.135,38 €
Betriebskosten:	246,12 €
USt.:	213,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

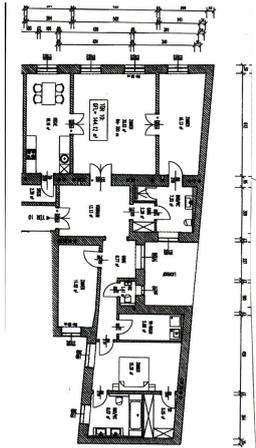
ROS REALITÄTEN OG









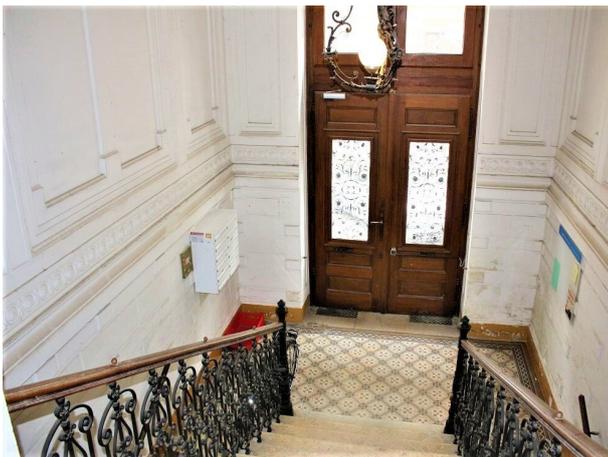












Objektbeschreibung

**IN DER SCHWARZSPANIERSTRASSE BEIM OTTO WAGNERPLATZ
GELANGT DIESE SONNIGE 144 m2 ALBAUWOHNUNG IM 3.
LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Gang, Wohnküche mit Speis, Wohnzimmer, 3 getrennt
begehbare Schlafzimmer, Schrankraum, 2 Bäder, 3 WC`s, Abstellraum +
Kellerabteil;**

Ausstattung:

+ Komplettküche mit sämtlichen Einbaugeräten und Speis

+ 1 Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC

+ 1 Badezimmer mit Badewanne, 2 Waschtische und WC

+ 1 separates WC

+ Parketten, teilweise Flügeltüren

+ Fliesen in den Nassräumen

+ Telefonanschluss, UPC-Magenta TV/Internet

+ Gasetagenheizung

+ Sofortbezug möglich!

Lage

SCHWARZSPANIERSTRASSE BEI OTTO WAGNERPLATZ mit bester Infrastruktur des 9. Bezirks (Otto Wagnerplatz – Ostarrichipark – Frankgasse – Garnisongasse - Rooseveltplatz - Votivkirche - Währinger Straße -Berggasse) sowie 1. Bezirk-Nähe und perfekten Verkehrsverbindungen wie U2-Station Schottentor sowie die Linien D, 1, 1A, 2, 5, 33, 37, 38, 40, 40A, 41, 42, 43 + 44 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Provisionsfreie Gesamtmiete: € 2.349,00 inklusive Betriebskosten-Aufzug-10 % MwSt.,

3 BMM Kaution: € 7.100,00 per Überweisung;

Gas und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht;

provisionsfrei, ablösefrei, auf 4 Jahre befristete Hauptmiete, Sofortbezug möglich!

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie U2-Station Schottentor sowie die Linien 13A, 14A, 31, 38, 40, 40A, 5B, 41, 42, 43, 44 + 71 sind in unmittelbarer Nähe, ab 2026 die U5-Station Frankhplatz

Makler: MARTIN ROS

Tel. [+43 664-200 2027](tel:+436642002027)

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap