

**MÖLLWALDPLATZ, gepflegte 90 m2 Altbau, 3 Zimmer,
Extraküche, 2er-WG-geeignet, Duschbad, Parketten,
Flügeltüren, U1-Nähe**



Objektnummer: 2164

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Möllwaldplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	148,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,25
Gesamtmiete	1.736,15 €
Kaltmiete (netto)	1.099,32 €
Kaltmiete	1.303,46 €
Betriebskosten:	203,31 €
Heizkosten:	257,53 €
USt.:	175,16 €
Infos zu Preis:	

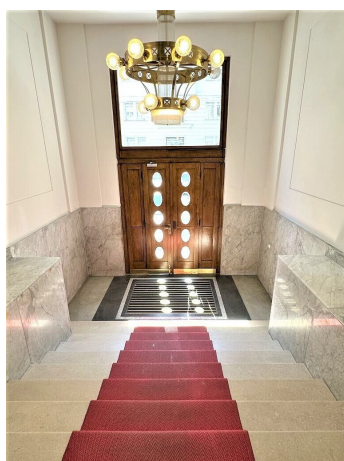
monatliche Gesamtmiete € 1.736,15 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





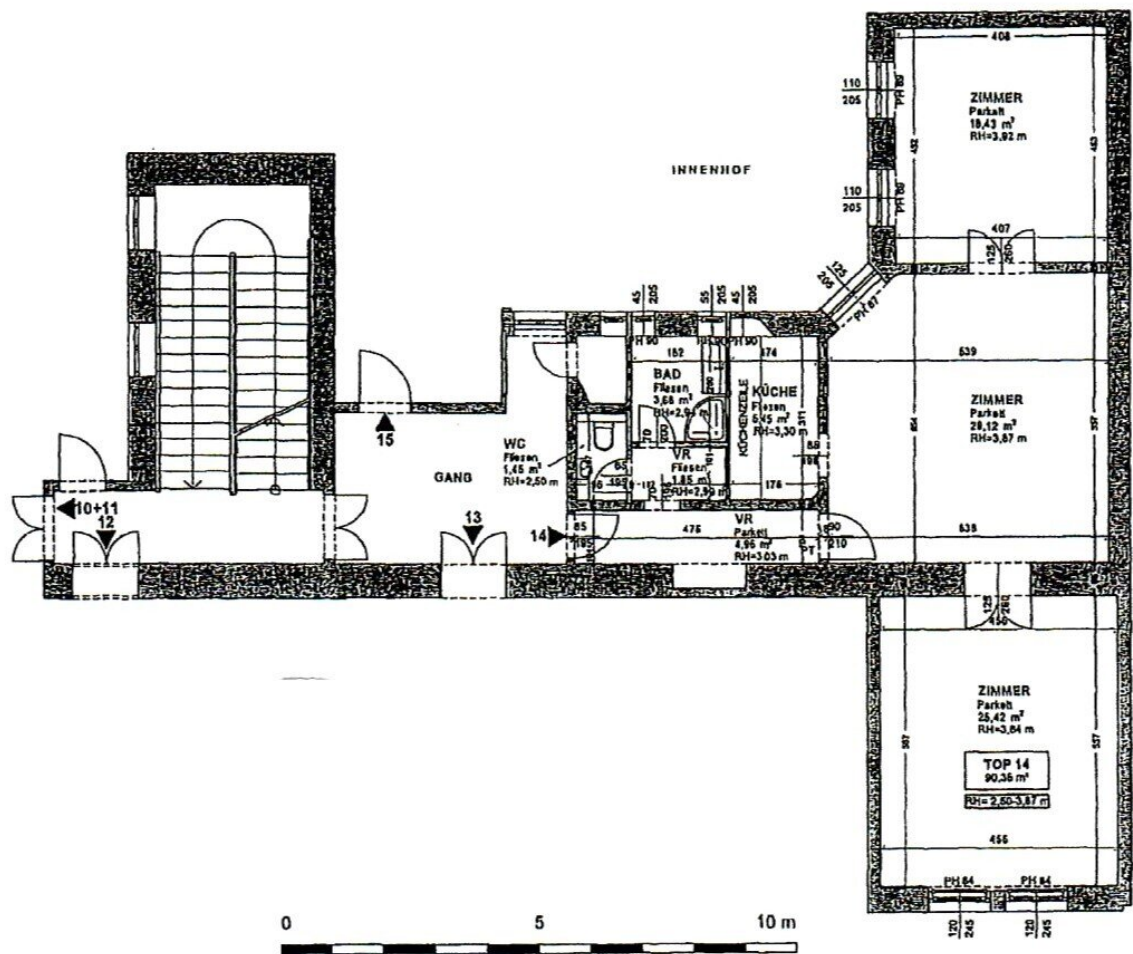






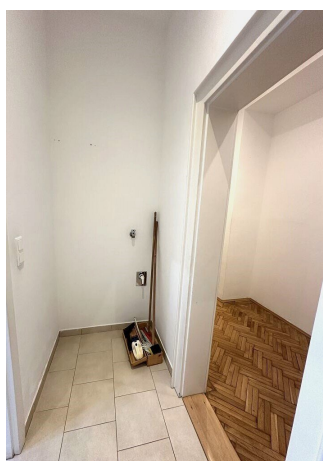


1. STOCK



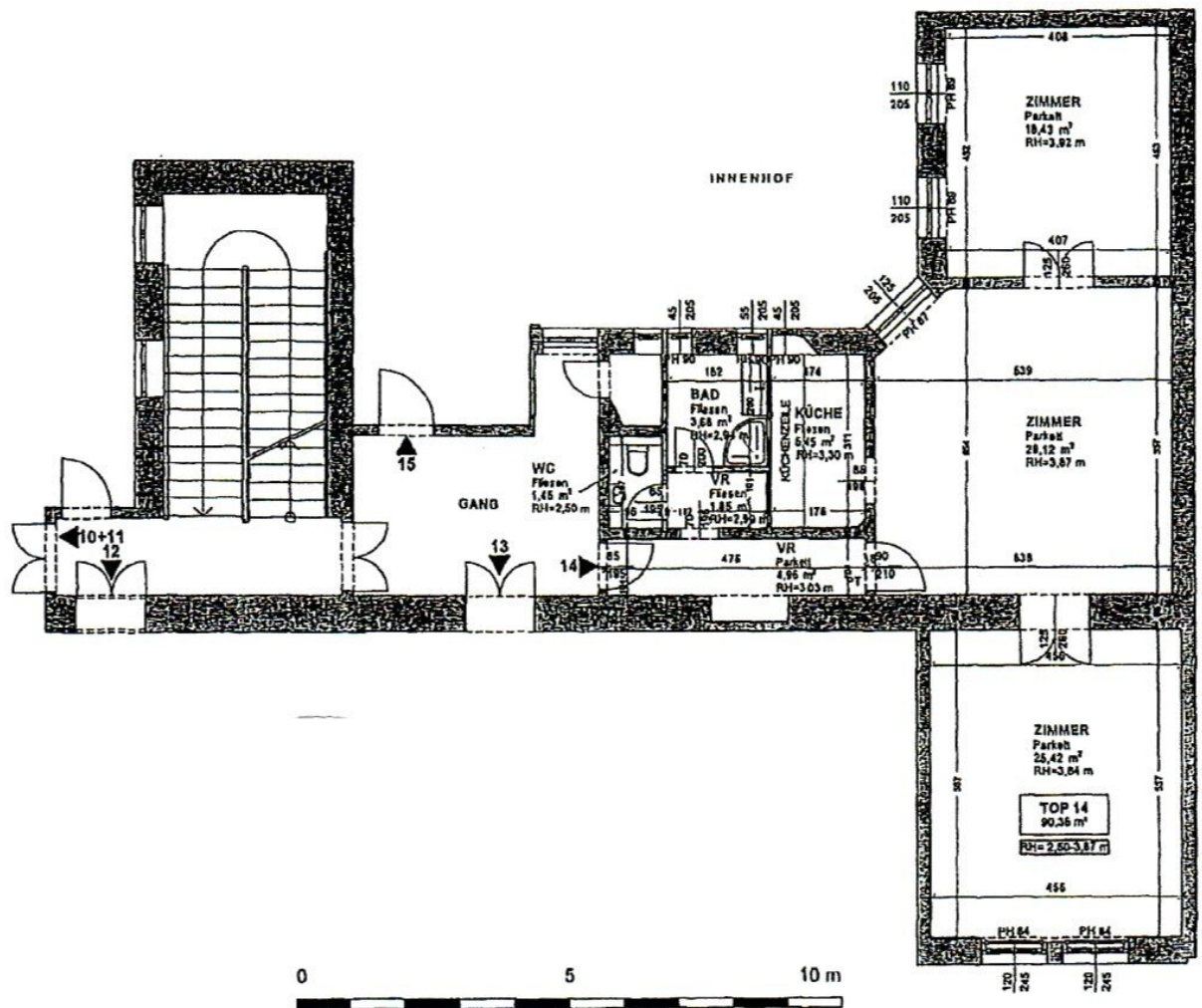








1. STOCK



Objektbeschreibung

**AM MÖLLWALDPLATZ GELANGT DIESE GEPFLEGTE 90 m2
ALTBAUWOHNUNG IM 1. LIFTGESCHOSS PROVISIONSFREI ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Extraküche, 2er-WG-geeignet, Badezimmer, WC und
Abstellraum**

**Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, kann aber nach Vereinbarung
bereits besichtigt werden! Derzeit wir gerade das Dachgeschoß ausgebaut!
Während der aktuellen Sanierungs-und Ausbaumaßnahmen im Haus und
der verbundenen Außerbetriebnahme der Liftanlage, werden in dieser Zeit €
59,64 brutto per Monat von der Gesamtmiete in Abzug gebracht!**

Ausstattung:

**+ Einbauküche mit Herd, Spüle, Microwelle, Dunstabzug, Geschirrspüler,
Kühlschrank und Kästen**

+ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Fenster

+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen

+ teilweise Flügeltüren

+ Zentralheizung (Fernwärme)

+ Telefonanschluss, Magenta-Kabel-TV-Anschluss

+ Gegensprechanlage

+ Fahrradabstellmöglichkeit

+ Waschraum mit Waschmaschine und Trockner

+ kein Kellerabteil

+ Bezug nach Vereinbarung (July - August 2025)

Lage

MÖLLWALDPLATZ mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks (Favoritenstraße, Gymnasium Stiftung Theresianische Akademie, Mayerhofgasse, Tilgnerstraße, Brahmsplatz, Waltergasse, Theresianumgasse, Karlsplatz, Gushausstraße, Taubstummengasse, Prinz-Eugen-Straße, Schloss Belvedere) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.

Sonstiges

**Provisionsfreie Gesamtmiete: € 1.433,89 inklusive
Betriebskosten-Aufzug-Inventarmiete-10 % MwSt**

Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 302,26 inkl. MwSt. per Monat

3 BMM Kautions: € 5.300,00 per Überweisung

Strom wird gesondert zur Vorschreibung gebracht.

provisionsfrei, auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die

Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 sind in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, kann aber nach Vereinbarung bereits besichtigt werden! Derzeit wir gerade das Dachgeschoß ausgebaut. Während der aktuellen Sanierungs-und Ausbaumaßnahmen im Haus und der verbundenen Außerbetriebnahme der Liftanlage, werden in dieser Zeit € 59,64 brutto per Monat von der Gesamtmiete in Abzug gebracht!

Immobilienmakler: ALEXANDER ROS

Mob.-Tel. +43-664-466 52 02

E-Mail: 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 <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap