

**GONZAGAGASSE, BÖRSE-NÄHE, klimatisiertes 122 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss mit 8 m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer,  
Komplettküche, 2 Bäder, Parketten**



**Objektnummer: 2174**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 81,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Gesamtmiete	3.355,43 €
Kaltmiete (netto)	2.424,80 €
Kaltmiete	2.759,42 €
Betriebskosten:	303,10 €
Heizkosten:	278,85 €
USt.:	317,16 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete € 3.355,43 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Heizungskosten, Klima, MwSt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



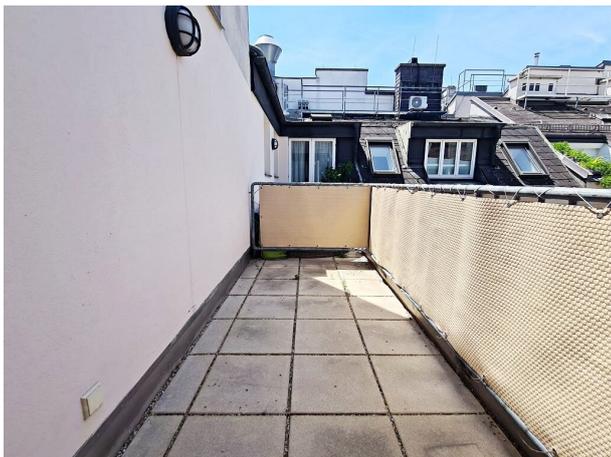




















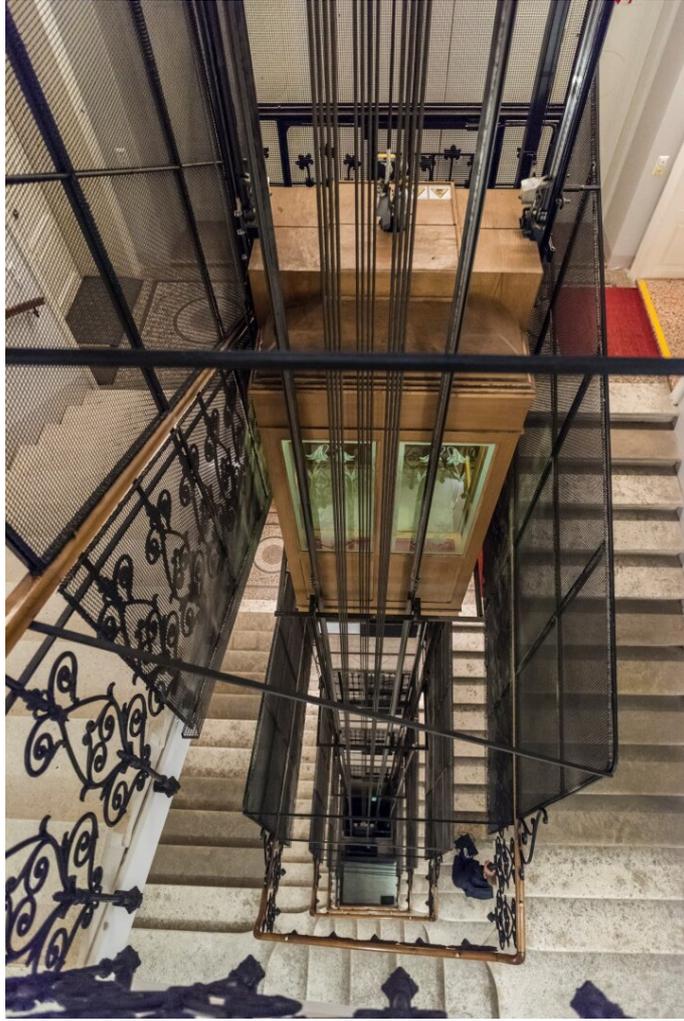


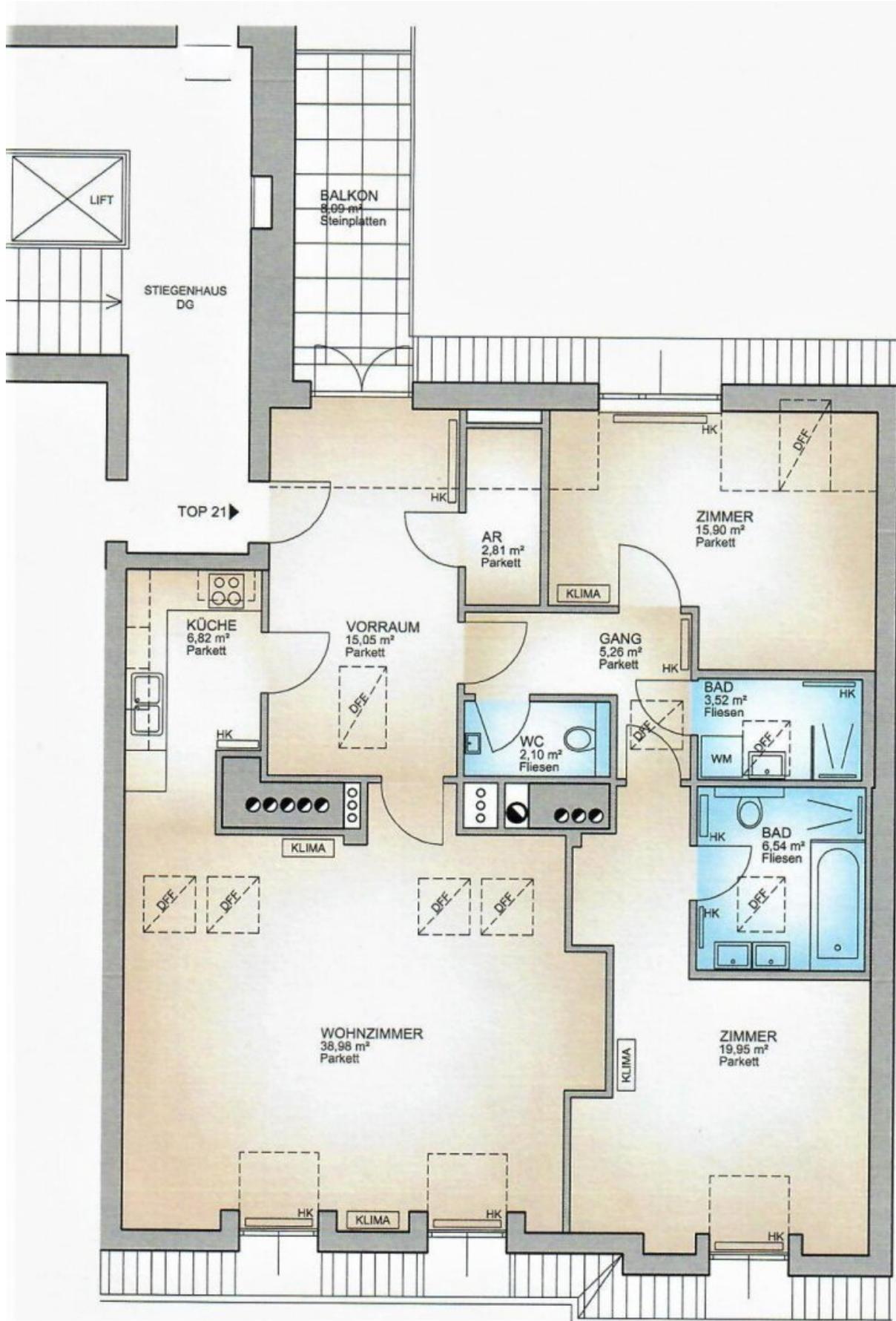












## **Objektbeschreibung**

**IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESE  
TOPGEPFLEGTE UND KLIMATISIERTE 121,24 m<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 8,27 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN  
VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Komplettküche, ca. 8,27 m<sup>2</sup> Terrasse, 2  
Zimmer, 2 Badezimmer / WC, Abstellraum + WC;**

**Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 200,00 inkl.  
BK-MwSt. per Monat**

**Ausstattung:**

- + Komplettküche mit Einbaugeräten**
- + klimatisierte Haupträume**
- + unmöbliert (bis auf die Küche und die Badezimmer)**
- + 1 Badezimmer mit Badewanne - Dusche - Waschtische - Fenster**
- + 1 Badezimmer mit Dusche - Waschtisch und Waschmaschine**
- + separates WC mit Handwaschbecken**
- + Massivparketten, Holztüren**
- + Gegensprechanlage**

- + Fliesen in den Nassräumen**
- + Telefonanschluss**
- + UPC-Telekabelfernsehanschluss**
- + Fernwärmeheizung**
- + Sofortbezug möglich**
- + HBW 81,50 kWh/m<sup>2</sup>a**

#### **Lage**

**GONZAGAGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks: Schottenring, Börse, Rudolphsplatz, Werdertorgasse, Zelinkagasse, Heinrichsgasse, Neutorgasse, Salzgries, Franz-Josefs-Kai und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

#### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.035,36 inklusive Betriebskosten-Aufzug-10 % MwSt.,**

**Heizungs- und Kühlungskosten: € 320,07 inkl. 10/20 % MwSt. per Monat**

**Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 200,00 inkl. BK-MwSt. per Monat**

**Kaution: € 10.067,00 per Überweisung**

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

**Strom wird gesondert zur Vorschreibung gebracht;**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, Sofortbezug möglich!**

## **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

**Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:**

**Herr MARTIN ROS**

**Tel. +43-664-200 2027**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto: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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap