

**TERRASSENHIT, U1-NÄHE, 84 m2 Dachgeschoß mit 30 m2
Terrasse, 2 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Parketten,
Viktorgasse**



Objektnummer: 2215

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktorgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	1.799,99 €
Kaltmiete (netto)	1.455,80 €
Kaltmiete	1.636,45 €
Betriebskosten:	156,03 €
USt.:	163,54 €
Provisionsangabe:	

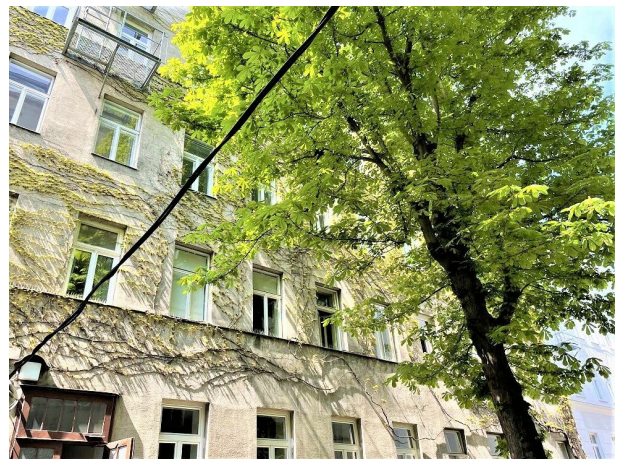
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG



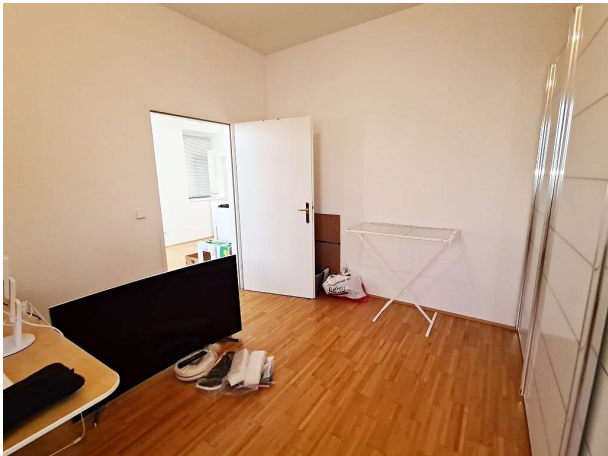










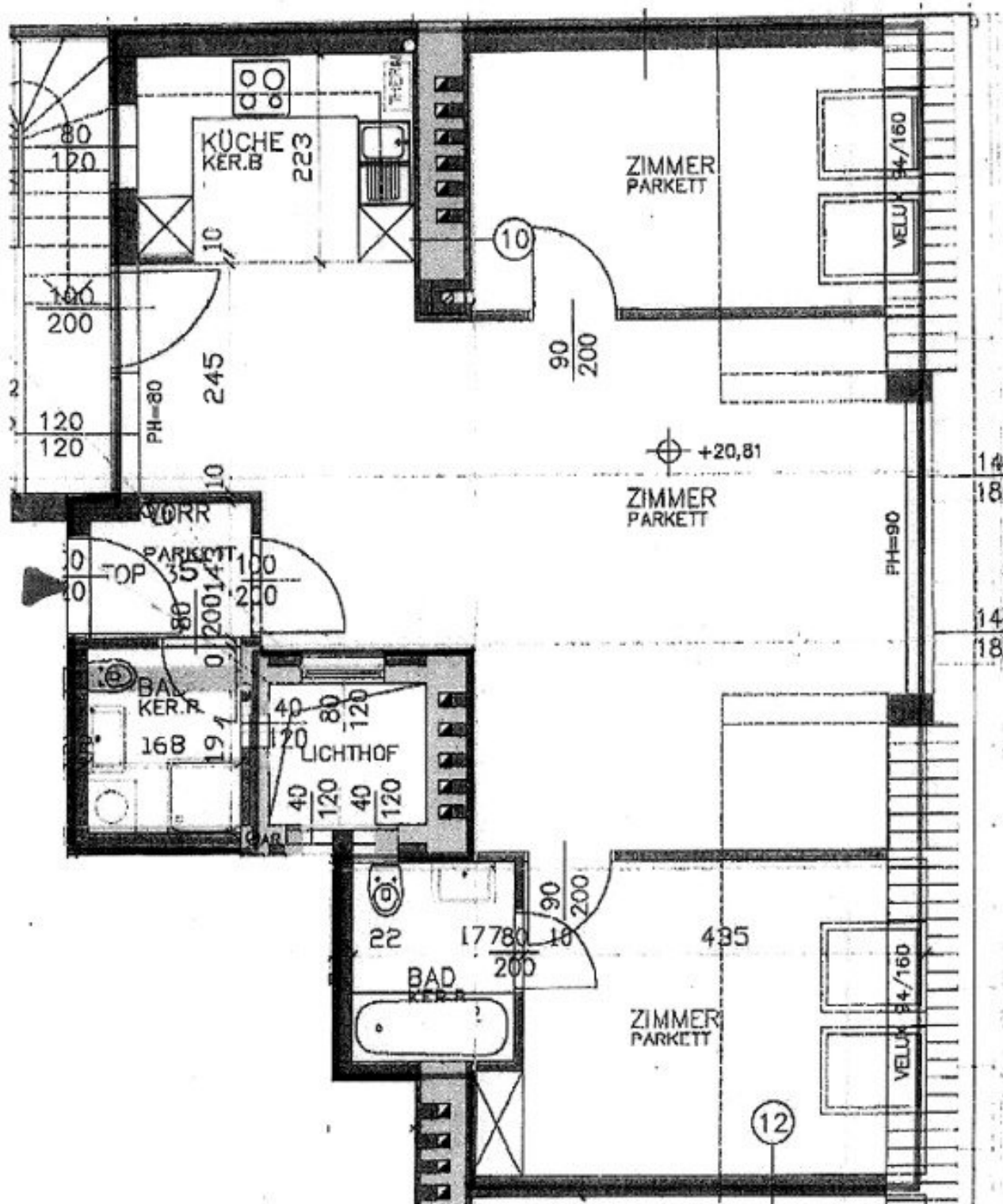


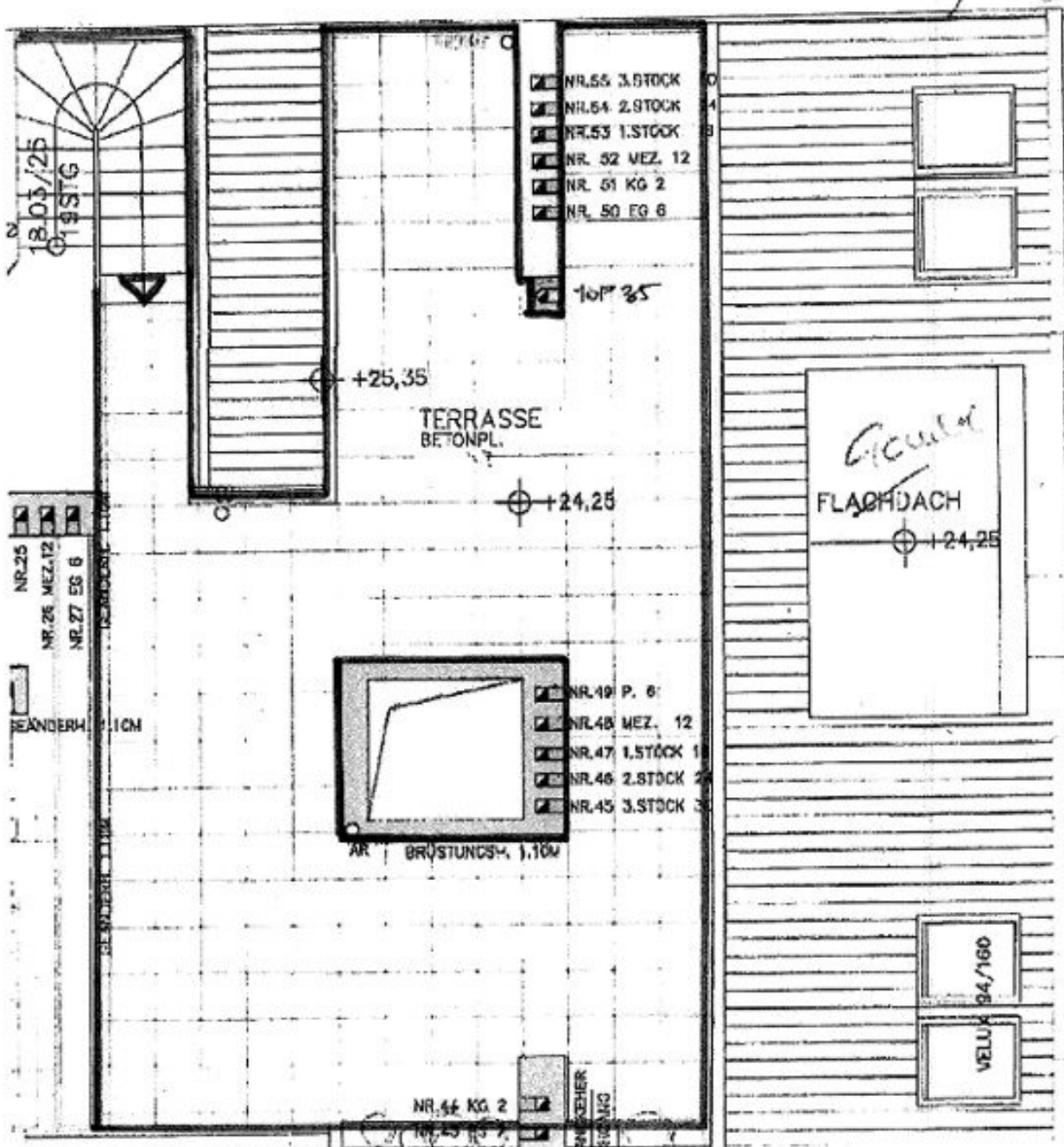












Objektbeschreibung

**IN DER VIKTORGASSE GELANGT DIESE GEPFLEGTE 84 m²
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 30 m² TERRASSE ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, 2 getrennt begehbare Zimmer, Wohnküche, ca. 30 m²
Dachterrasse, 2 Badezimmer mit WC**

Die Wohnung ist noch vermietet. Besichtigungen sind möglich.

Ausstattung:

- + ca. 30 m² Dachterrasse (Rundum-Blick)**
- + Küche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und
Waschmaschinenanschluss**
- + Parkettboden, Fliesen in den Nassräumen**
- + teilweise Innen- und Außenjalousien**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof (überdacht)**
- + Bezug ab 01.10.2025 möglich**

Lage

VIKTORGASSE mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks: Wiedner Hauptstraße, Weyringergasse, Goldeggasse, Karolinengasse, Belvederegasse, Schelleingasse, Kath. Kirche St. Elisabeth, Schloss Belvedere, Prinz Eugen-Straße, Favoritenstraße sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 sind in unmittelbarer Nähe;

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.799,99 inklusive Betriebskosten, Lift, 10 % MwSt;

Heizung und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 5.400,00 per Überweisung

Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt.

auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.10.2025 möglich

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie die U1-Stationen Südtiroler Platz und Taubstummengasse, der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 bzw. die Linien 13A, 59A, D, 1, 62, WLB, N62 + N66 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap