

**ERSTBEZUG, Salesianergasse, klimatisiertes 91 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss mit 33 m<sup>2</sup> Terrasse, Wohnküche, 2 Zimmer,  
Botschaftsviertel**



**Objektnummer: 2228**

**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                   | 2.412,64 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.816,40 €            |
| Kaltmiete                     | 2.193,31 €            |
| Betriebskosten:               | 254,30 €              |
| USt.:                         | 219,33 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

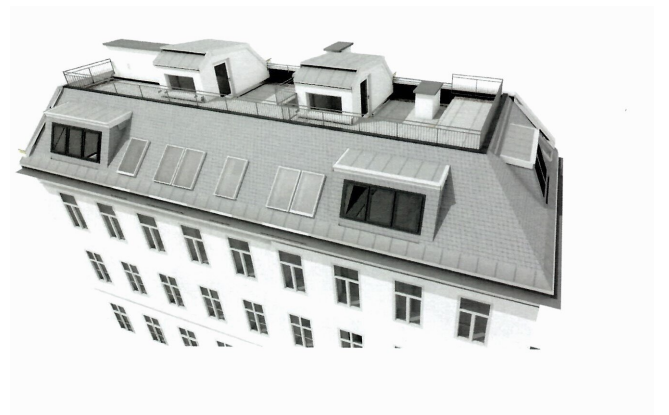
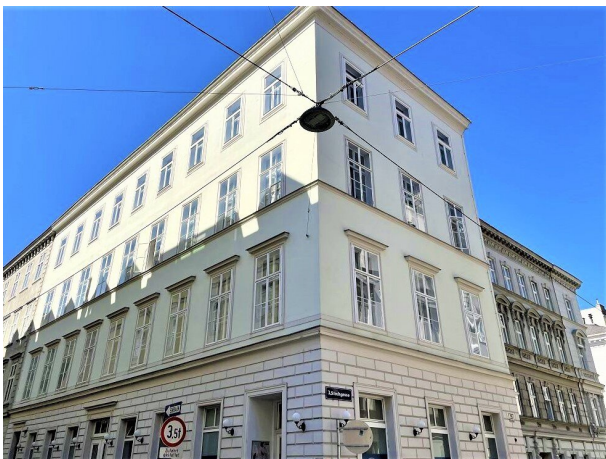
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

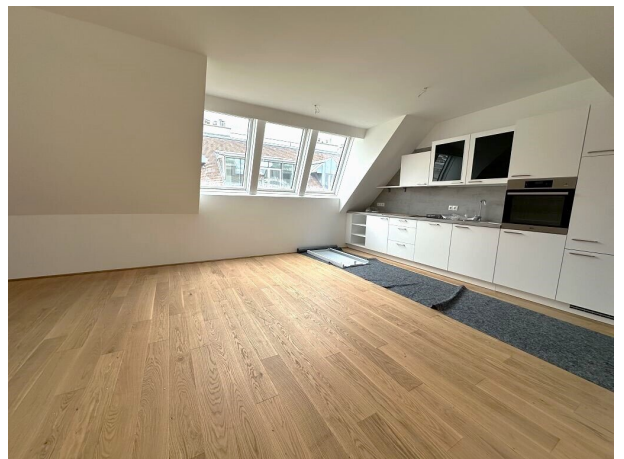
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

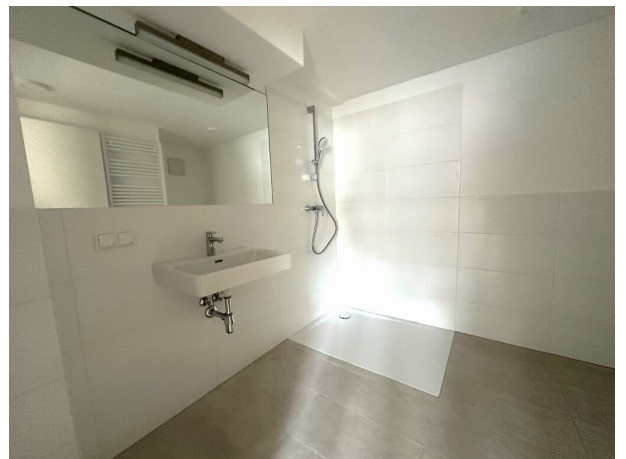
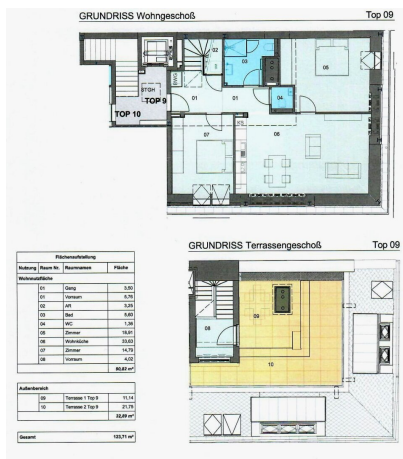
ROS REALITÄTEN OG



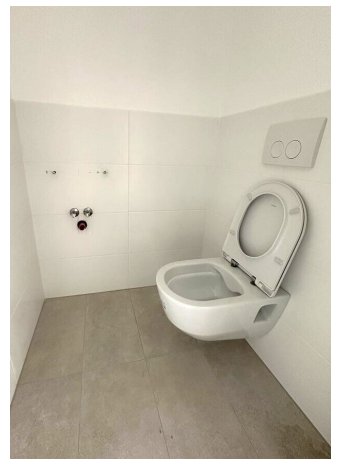


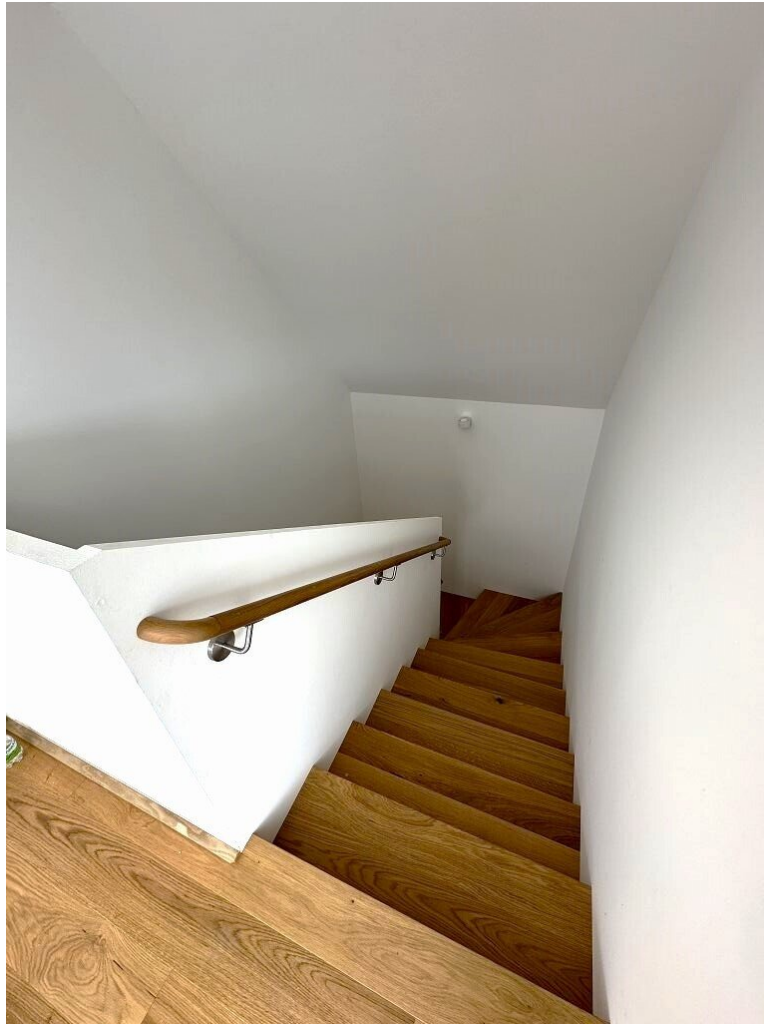












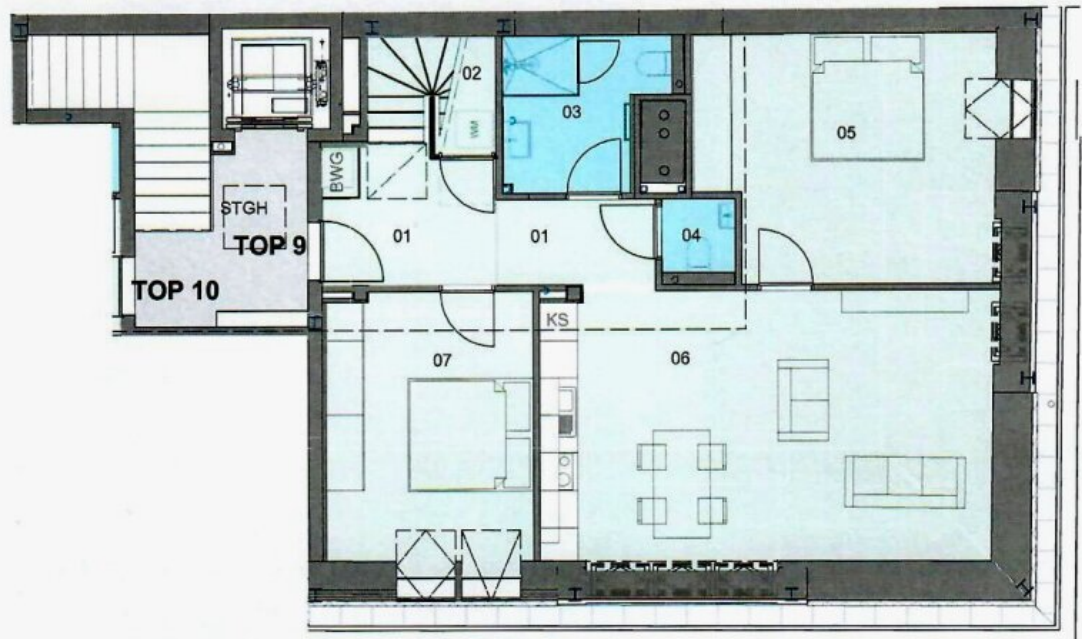






# GRUNDRISS Wohngeschoß

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            |
|                    |          |           | <b>90,82 m²</b> |

| Außenbereich |    |                  |                 |
|--------------|----|------------------|-----------------|
|              | 09 | Terrasse 1 Top 9 | 11,14           |
|              | 10 | Terrasse 2 Top 9 | 21,75           |
|              |    |                  | <b>32,89 m²</b> |

|               |  |                  |  |
|---------------|--|------------------|--|
| <b>Gesamt</b> |  | <b>123,71 m²</b> |  |
|---------------|--|------------------|--|

## **Objektbeschreibung**

**DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG!**

**IN DER SALESIANERGASSE IM BOTSCHAFTSVIERTEL UND IN DER NÄHE DES BELVEDEREGARTEN GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 90,82 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 32,89 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnküche, 2 Zimmer (14,79 + 18,91 m<sup>2</sup>), 2 Terrassen ( 11,14 m<sup>2</sup> + 21,75 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit WC, separates WC, Abstellraum**

**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**

**+ Sofortbezug möglich**

**+ HBW 40 kWh/m<sup>2</sup>**

### **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 € 2.412,64 inkl. Betriebskosten, Liftkosten, 10 % MwSt**

**Heizung und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 7.240,00 per Überweisung**

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

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**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**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**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 <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