

**DACHGESCHOSS, gepflegte 103 m2 Neubau mit Loggia
und Balkon, Wohnküche, 3 Zimmer, Wannenbad,
Parketten, Holbeingasse**



Objektnummer: 2324

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,29 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,95 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.785,40 €
Kaltmiete (netto)	1.340,00 €
Kaltmiete	1.623,09 €
Betriebskosten:	261,48 €
USt.:	162,31 €
Provisionsangabe:	

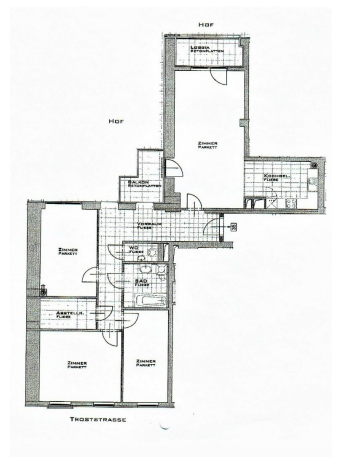
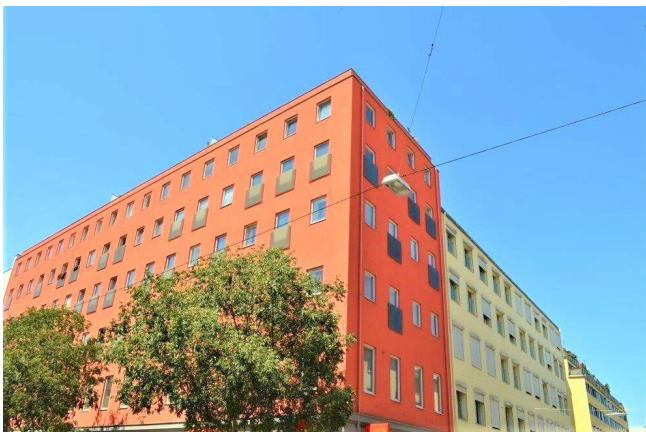
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG

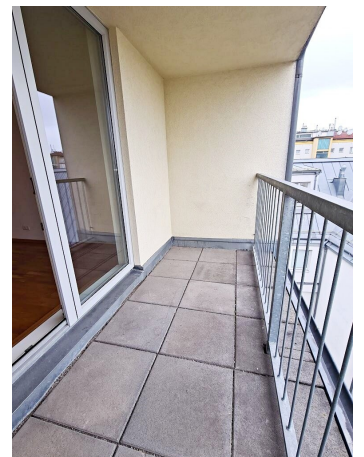














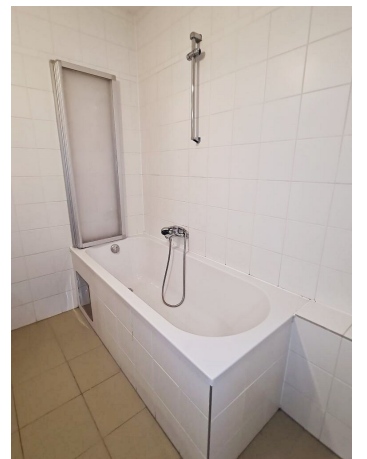








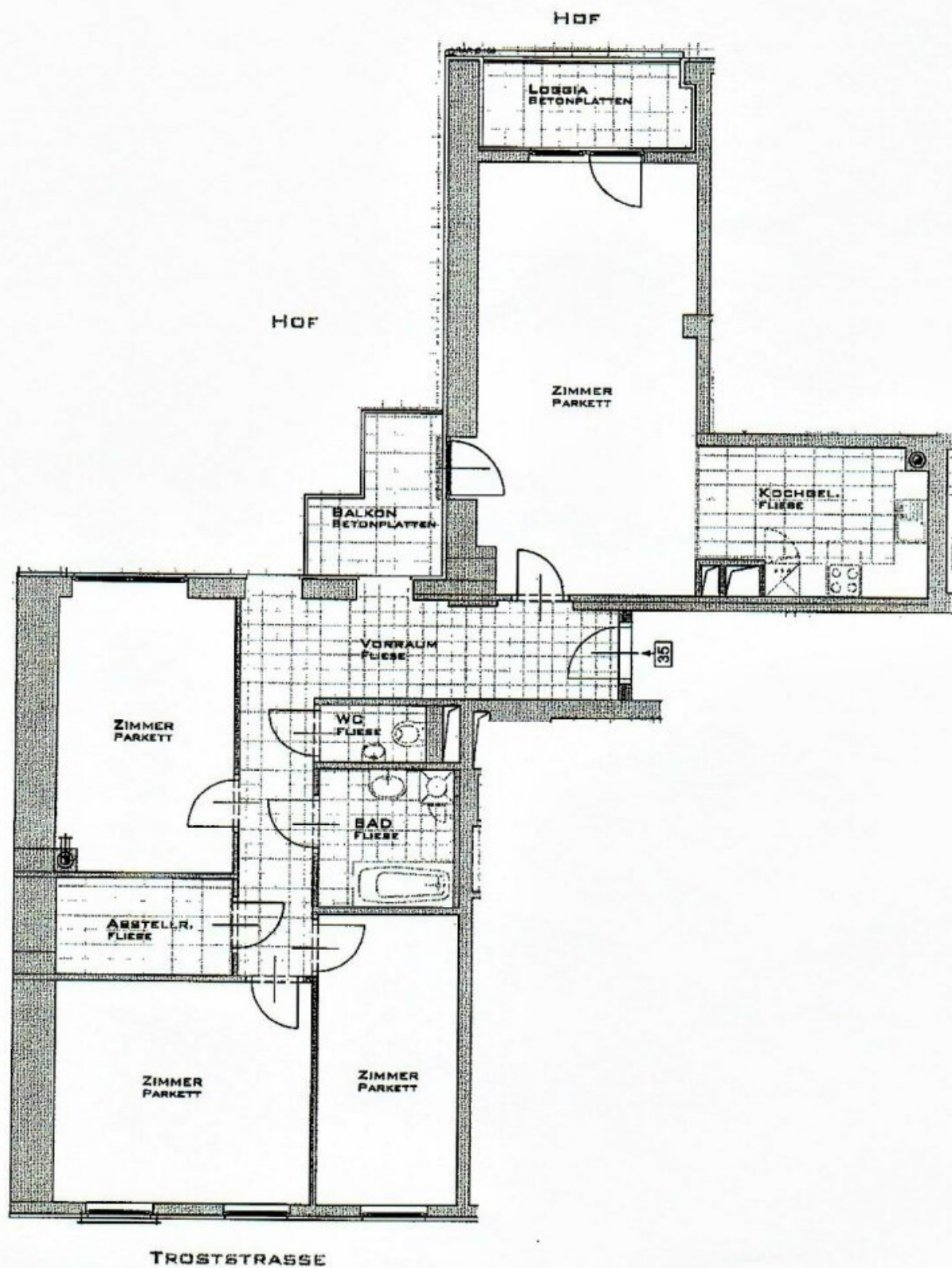












Objektbeschreibung

IN DER HOLBEINGASSE GELANGEN DIESE 103,29 m² NEUBAU INKL. 4,76 m² LOGGIA UND 5,28 m² BALKON IM 1. DACHGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ca. 4,76 m² Loggia, ca. 5,28 m² Balkon, 3 getrennt begehbare Zimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil

Ausstattung:

- + Loggia und Balkon (nördlich)**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Kellerabteil**
- + Fernwärmeheizung**
- + Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

+ HWB 39,95 kWh/m2a

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.785,40 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt

Heizung und Strom wird vom Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 5.360,00 per Überweisung

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Lage

HOLBEINGASSE - ECKE TROSTSTRASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Bernhardtstalgasse, Hardtmuthgasse, Quellenstraße, Amalienbad, Laaer Berg) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A2, A1, S1, A4 erreichen Sie in wenigen Minuten.

Nahezu vor Ihrer Haustür finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Ausbildungsstätten. Die ärztliche Versorgung ist durch die unweit gelegene Klinik Favoriten, das UKH Meidling, das Sozialmedizinische Zentrum Süd, das Preyer'sche Kinderspital sowie viele Arztpraxen gewährleistet. Wunderschöne innerstädtische kleine Naherholungsgebiete - wie zum Beispiel der nächstgelegene Fortunapark oder der leicht erreichbare Martin-Luther-King-Park bieten sich für das schnelle "Luftschnappen". Für die Sportlichen bietet sich in unmittelbarer Nähe das wunderschön renovierte Amalienbad und ein paar Minuten weiter das Laaer-Berg-Bad für den Sommer an. Nicht zu vergessen, ist das große Angebot der Therme Oberlaa sowie der Böhmisches Prater mit seinem riesigen Erholungsgebiet am Laaer Wald (Naturschutzgebiet!).

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1-Station Troststraße, die Linien O, BB, 1, 6, 18, 11, 7A, 15A, 65A, 66A,

N6, N65 sowie sämtliche Schnellbahnlinien und Fernzüge sind in unmittelbarer Nähe

Makler: ALEXANDER ROS

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 <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap