

**DACHGESCHOSS, INNSTRASSE, 101 m2 Maisonette mit
Freiflächen, Wohnküche, 3 Zimmer, Wannenbad,
Parketten, Fernblick**



Objektnummer: 2341

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Innstrasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.897,97 €
Kaltmiete (netto)	1.435,00 €
Kaltmiete	1.725,42 €
Betriebskosten:	265,96 €
USt.:	172,55 €
Provisionsangabe:	

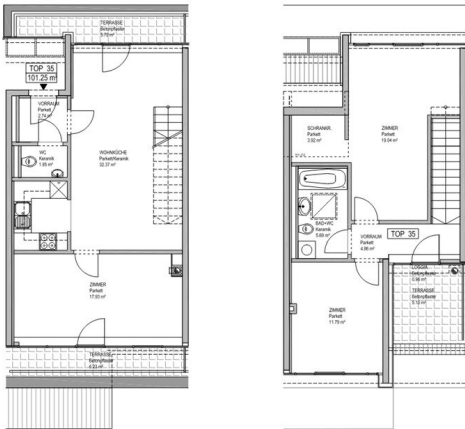
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



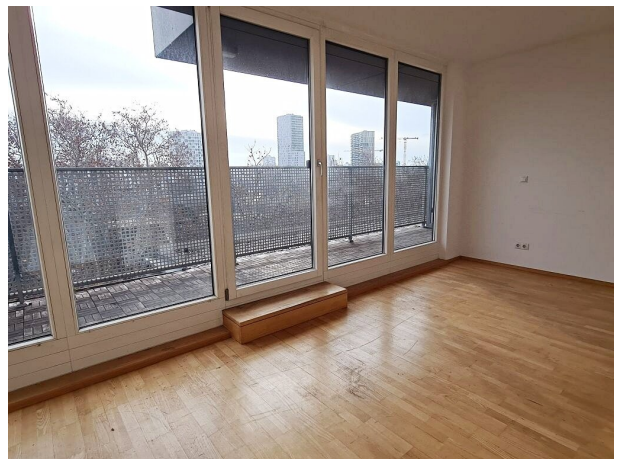
Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9



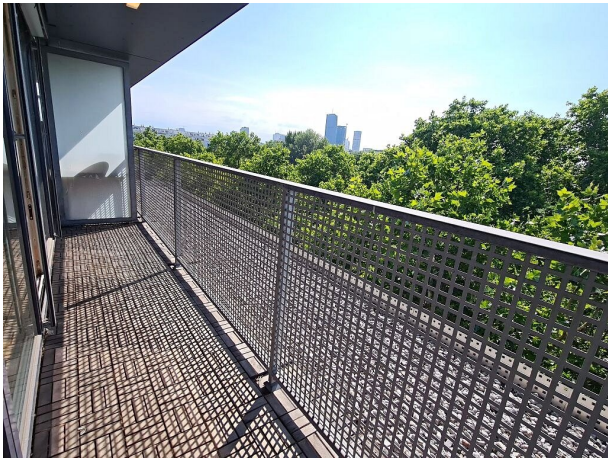


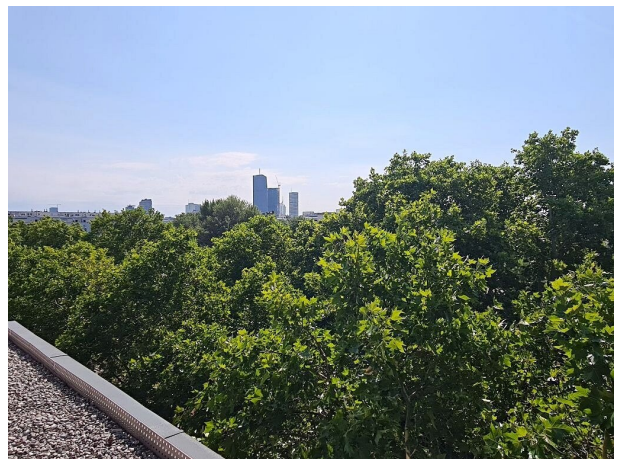
















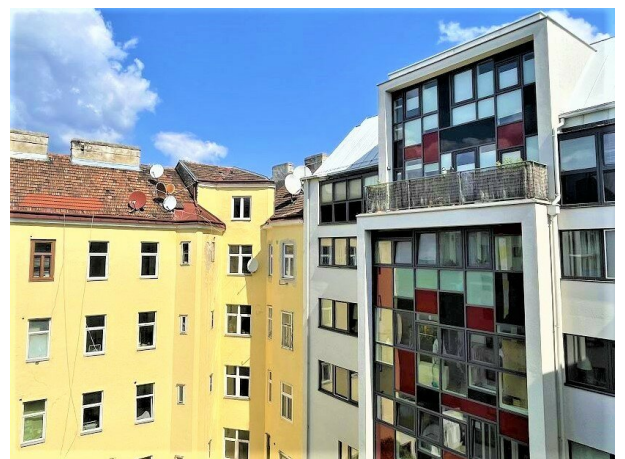




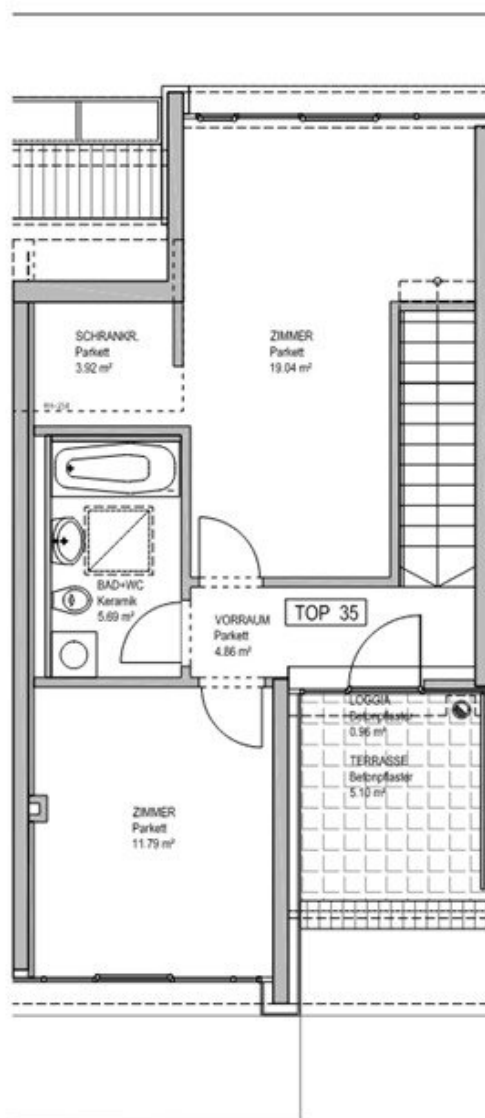
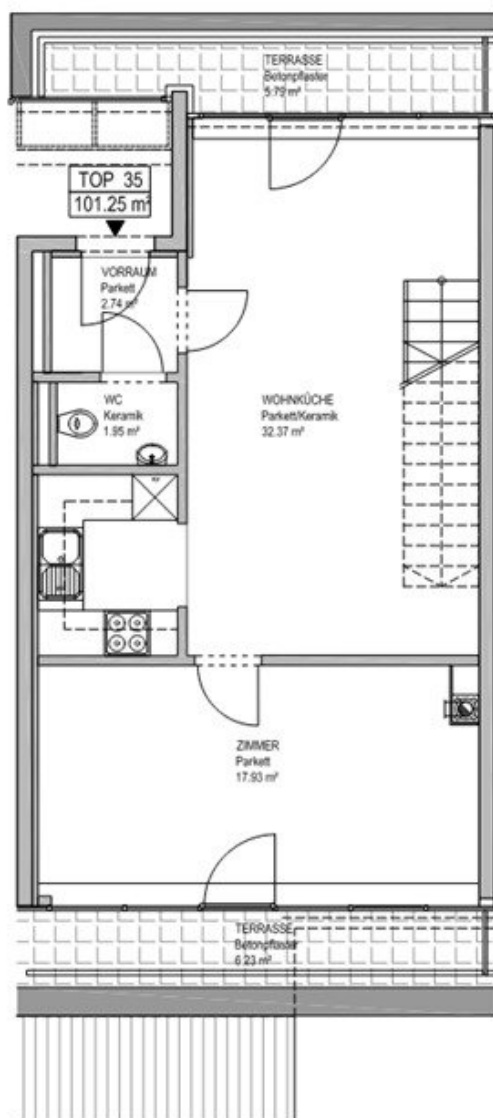












Objektbeschreibung

**IN DER INNSTRASSE GELANGT DIESE 101,25 m²
DACHGESCHOSS-MAISONETTE INKLUSIVE CA. 0,96 m² LOGGIA ZZGL.
17,12 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

Vorzimmer, Wohnküche, 3 Zimmer, Loggia, 3 Terrassen, Badezimmer mit WC, separates WC, Schrankraum und Kellerabteil

Ausstattung:

+ ca. 0,96 m² Loggia

+ ca. 17,12 m² Terrassenfläche

+ Komplettküche mit Einbaugeräte

+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen

+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage

+ Fernwärmeheizung

+ Kellerabteil

+ Lift, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

+ Terrasse zur Allgemeinnutzung sowie Gemeinschaftsraum mit Bad und WC

+ HWB 37,40 kWh/m²a

Lage

INNSTRASSE mit bester Infrastruktur des 20. Bezirks (Vorgartenstraße, Traisengasse, Handelskai, Dresdner Straße, Donauinsel, Millenium City, Lorenz-Böhler Unfallkrankenhaus, Engerthgasse, Augarten) sowie guten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite. Weiters erlangen Sie via A22 Doanuuferautobahn die Anbindungen an die Autobahnen A21, A4 sowie A2 in kürzester Zeit. Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Augarten, der Donaukanal, die Donauinsel oder der leicht erreichbare Donaupark sind gut und schnell zu erreichen.

Sonstiges

Gesamtmiete: € 1.897,97 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.

Fernwärme und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 5.700,00 per Überweisung

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.02.2026 möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

U1-Station Vorgartenstraße, U6-Station Dresdner Straße, S-Bahn-Station Traisengasse mit S1, S2, S3, S4, S7 sowie die Linien 5A, 11A, 37A und O, 2, 5, 12 sind in Reichweite

Ansprechpartner: 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 <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap