

**BÖRSE-NÄHE, GONZAGAGASSE, gepflegte 132 m<sup>2</sup>  
Altbau, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, Parketten,  
U2/U4-Nähe**



**Objektnummer: 2361**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Adresse                       | Gonzagagasse        |
| Art:                          | Wohnung - Etage     |
| Land:                         | Österreich          |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien           |
| Zustand:                      | Gepflegt            |
| Alter:                        | Altbau              |
| Nutzfläche:                   | 131,87 m²           |
| Zimmer:                       | 3                   |
| Bäder:                        | 2                   |
| WC:                           | 2                   |
| Heizwärmebedarf:              | 150,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,39                |
| Gesamtmiete                   | 3.446,52 €          |
| Kaltmiete (netto)             | 2.757,36 €          |
| Kaltmiete                     | 3.133,19 €          |
| Betriebskosten:               | 336,27 €            |
| USt.:                         | 313,33 €            |
| Provisionsangabe:             |                     |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



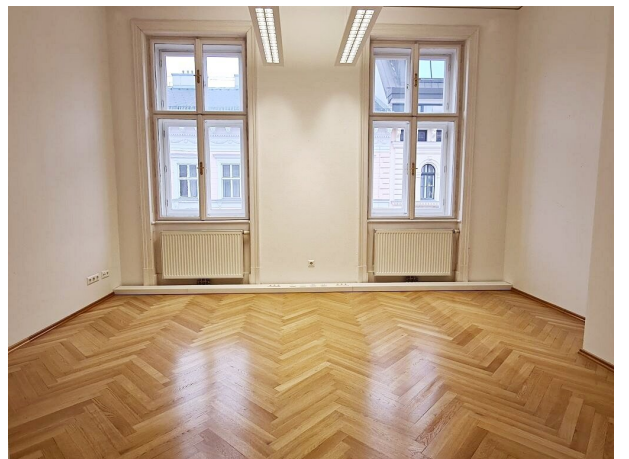
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9

1



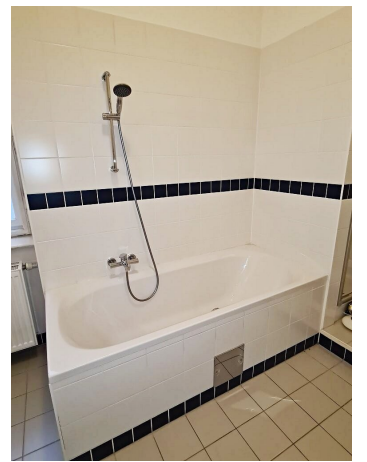














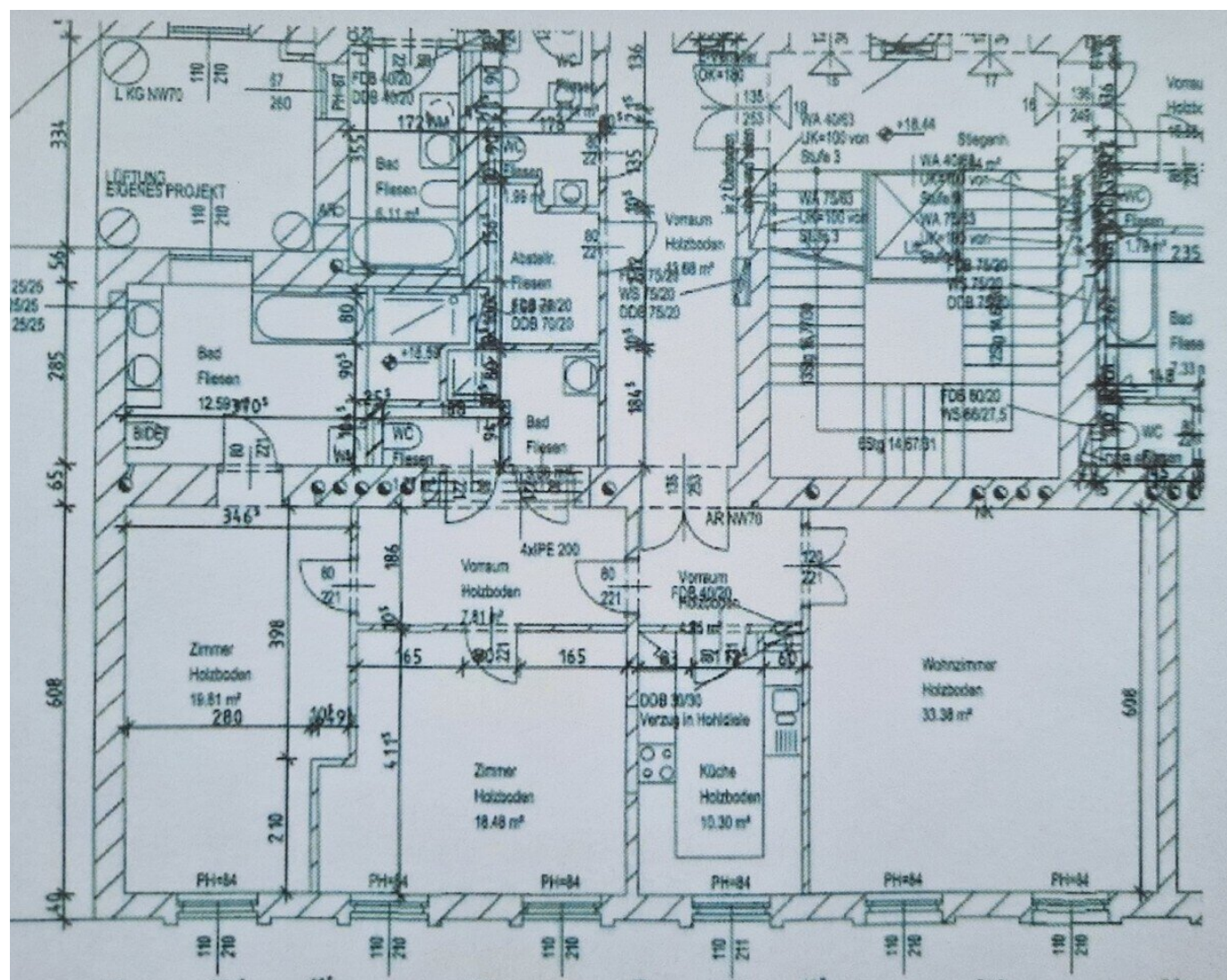












## **Objektbeschreibung**

**IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESER  
131,87 m2 ALTBAU ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Badezimmer, 2 WC's, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Sprossenheizkörper**

**+ 1 Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper**

**+ 2 getrennt begehbare WC's mit Handwaschbecken**

**+ Massivparketten, Flügeltüren, Holztüren**

**+ Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelanschlüsse, Telefonanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Fernwärmeheizung**

**+ Garagenstellplatz € 280,00 inkl. MwSt. optional möglich**

**+ HWB 150,00 kWh/m2a**

**Lage**

**GONZAGAGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks: Schottenring, Börse, Rudolfsplatz, 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: € 3.446,52 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

**zzgl. Heizkosten-Akonto € 189,89 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat**

**Kaution: € 10.910,00 per Überweisung**

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

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

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

**Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:**

**Herr 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 <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 <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap