

TOPGELEGENHEIT, Fernblick, 61 m2 Dachgeschoß mit 48 m2 Terrasse, Wohnküche, 1 Zimmer, Wannenbad, Parketten, Holbeingasse



Objektnummer: 2407

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	846,67 €
Kaltmiete (netto)	609,90 €
Kaltmiete	769,70 €
Betriebskosten:	147,60 €
USt.:	76,97 €
Infos zu Preis:	

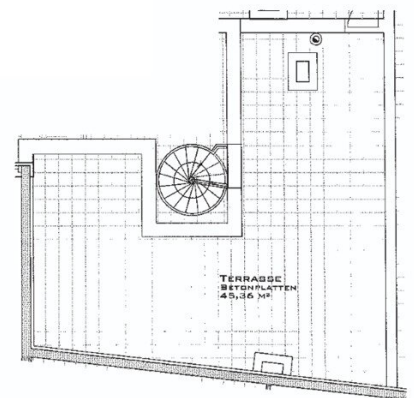
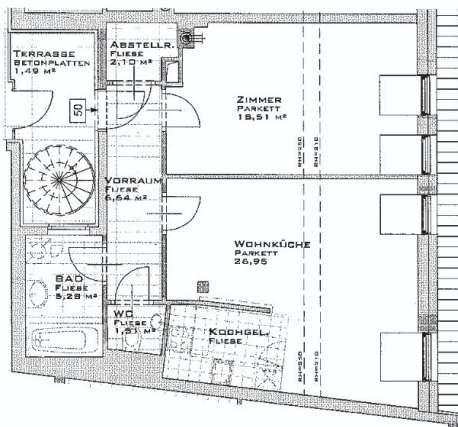
Jährliche Anpassung der Betriebskosten per Jänner 2026 möglich!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



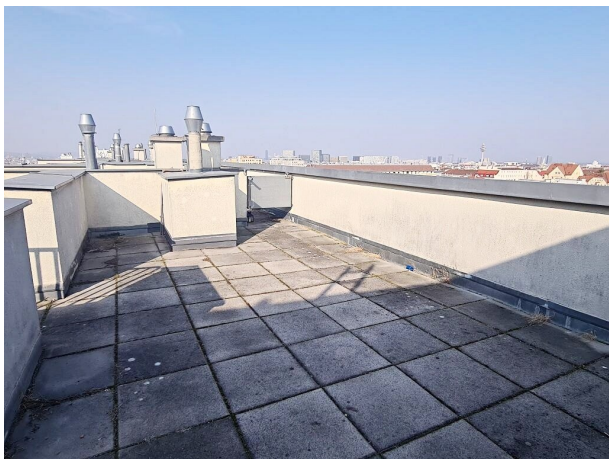








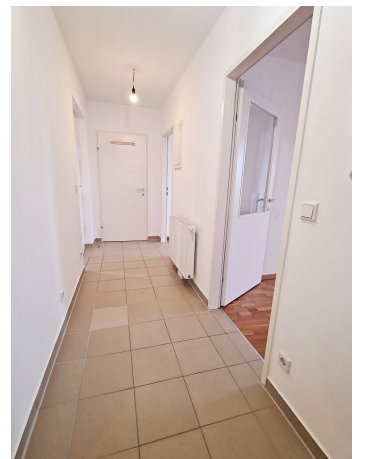






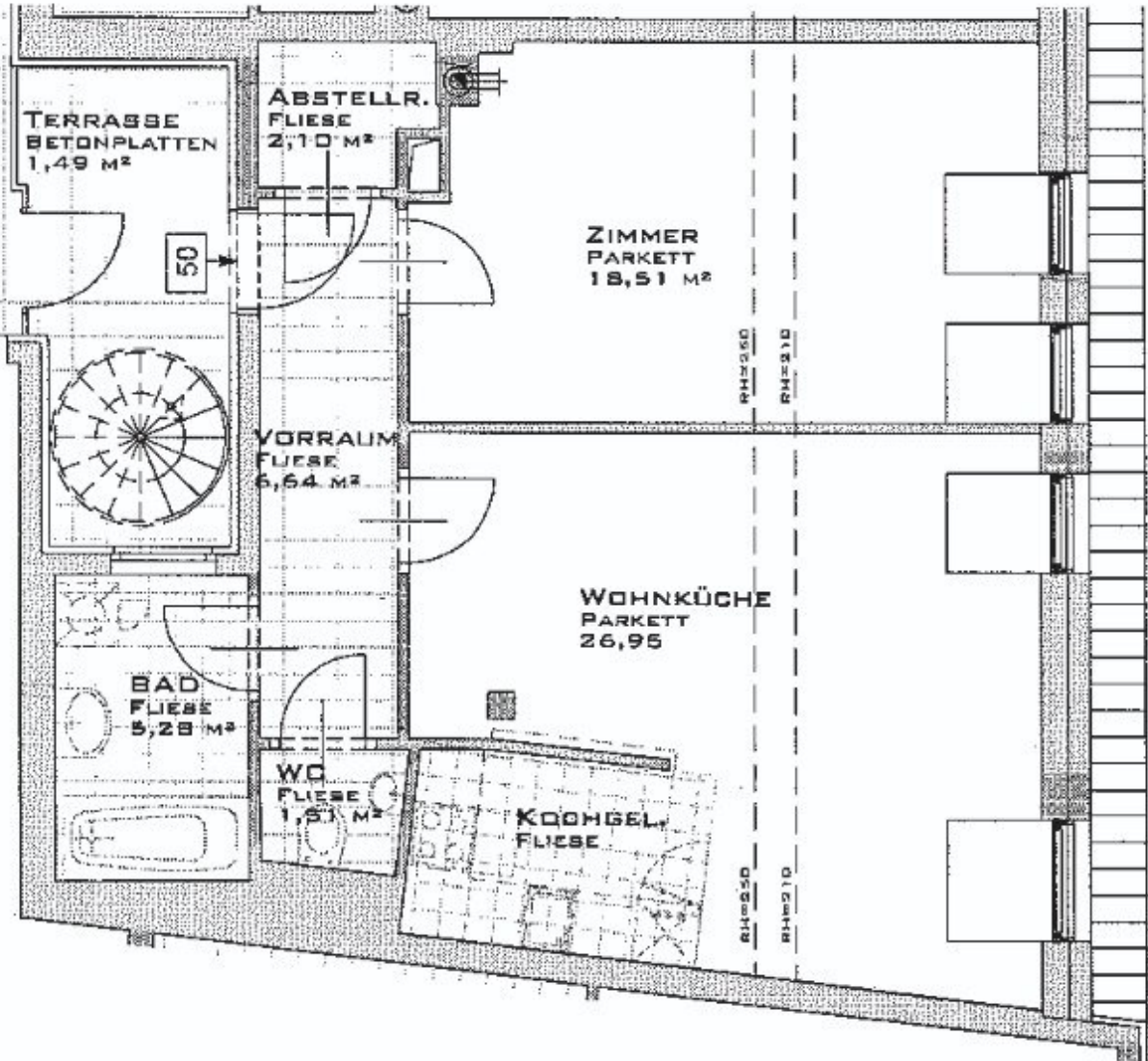


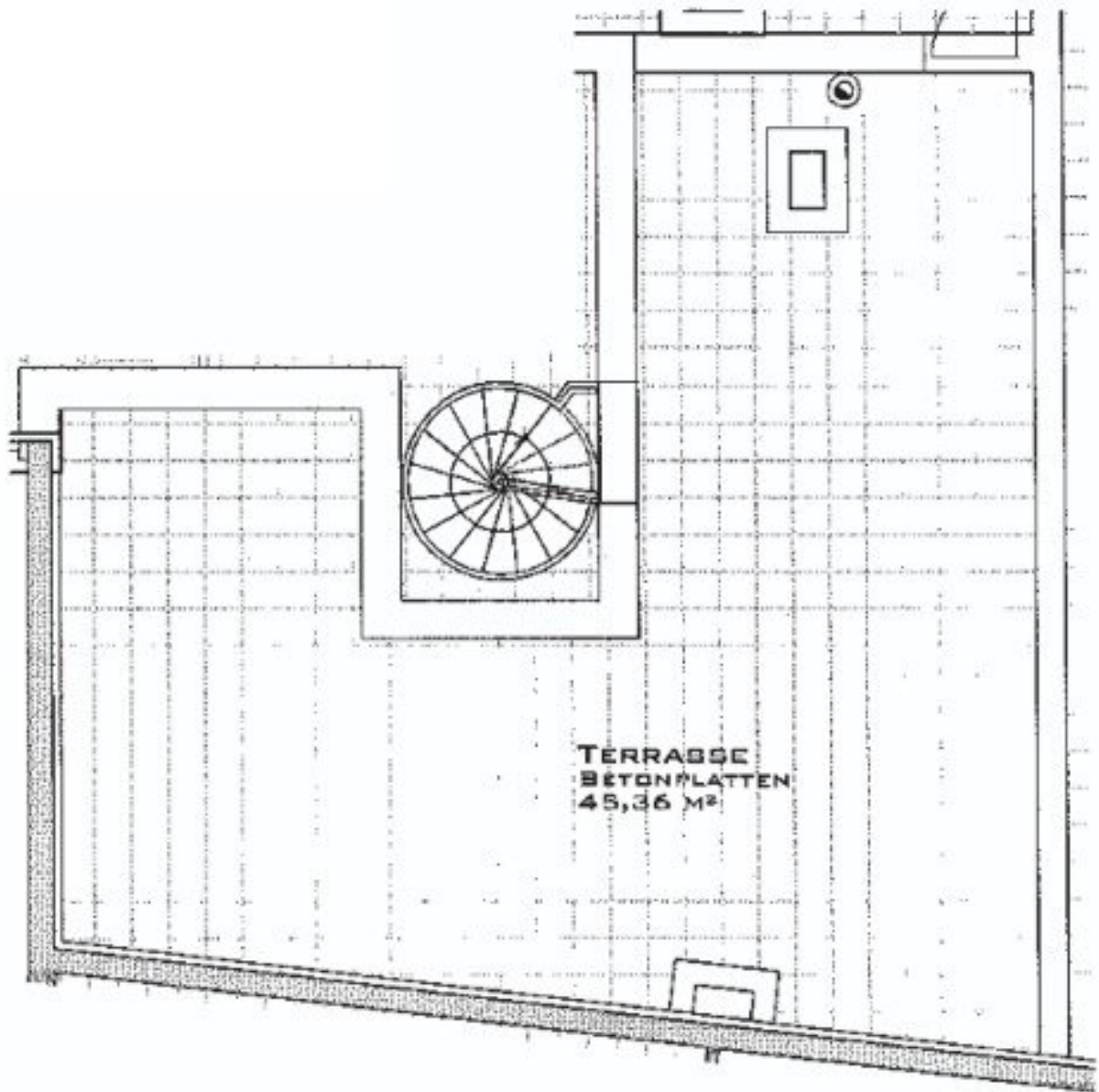












TERRASSE
BETONPLATTEN
45,36 M²

Objektbeschreibung

**IN DER HOLBEINGASSE GELANGT DIESE GEFLEGTE CA. 60,99 m²
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 48,34 m² TERRASSE ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 1 Zimmer, Badezimmer,
separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

Ausstattung:

- + ca. 48,34 m² Terrassenfläche**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und
Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + geräumiger Abstellraum**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + teilweise innen- und außenliegender Sonnenschutz**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Holz-Alu-Fenster**
- + Kellerabteil**

+ Gegensprechanlage

+ Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

+ möglicher Garagenplatz (€ 120,00 brutto / Monat)

+ HWB 39,95 kWh/m²

Sonstiges

Gesamtmiete: € 846,67 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt

Fernwärme und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben!

Kaution: € 3.000,00 per Überweisung

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündungsverzicht, 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

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