

**HUTWEIDENGASSE, gepflegte 71 m<sup>2</sup> Neubau mit 3 m<sup>2</sup>  
Balkon, 3 Zimmer, Küche, Wannenbad, Parketten,  
Ruhelage**



**Objektnummer: 2434**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Gesamtmiete</b>	1.449,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.118,95 €
<b>Kaltmiete</b>	1.317,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,32 €
<b>USt.:</b>	131,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien















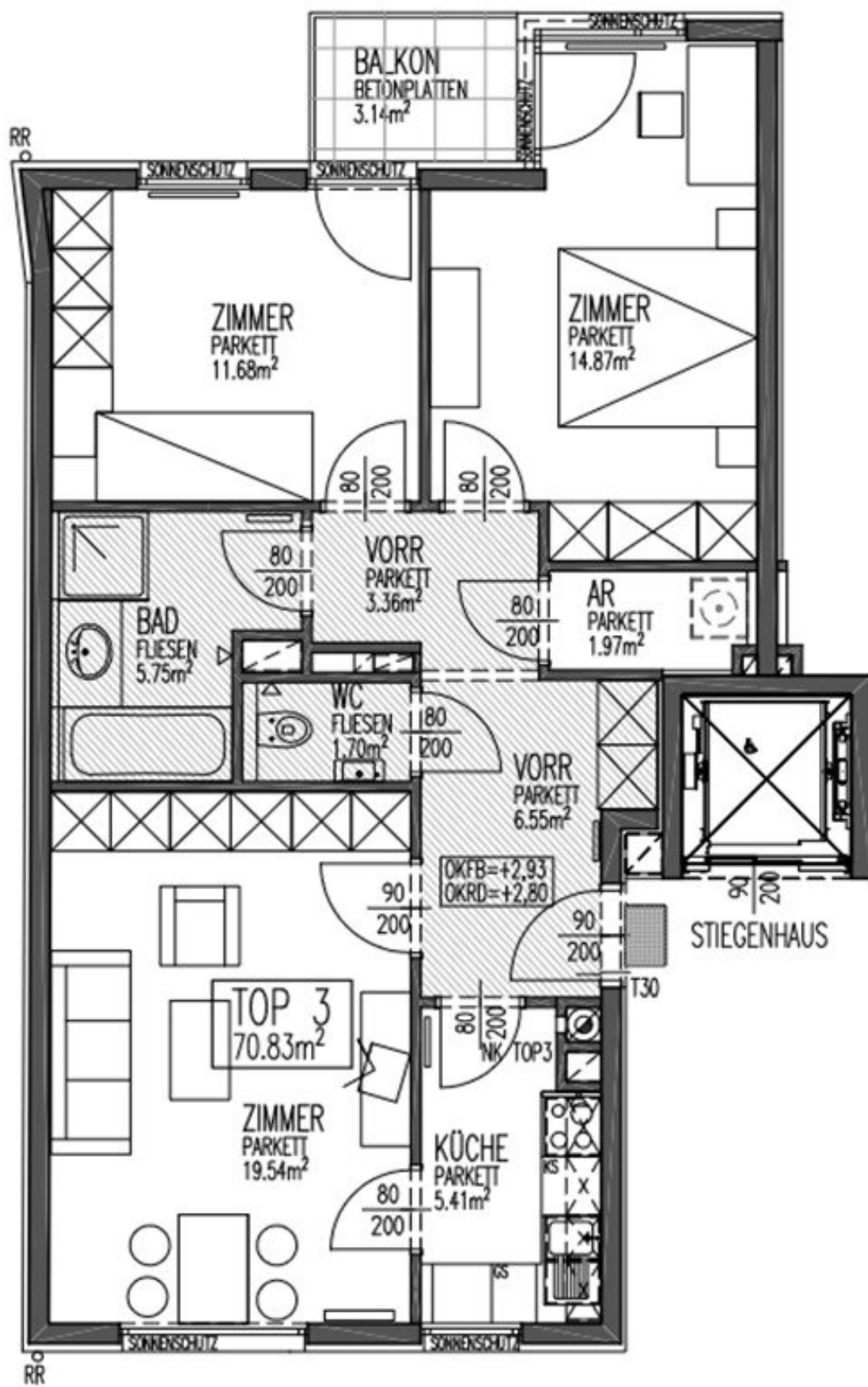












## **Objektbeschreibung**

**IN DER HUTWEIDENGASSE GELANGT DIESE CA. 70,83 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 3,14 m<sup>2</sup> BALKON IM 1. LIFTGESCHOSS ZUR  
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 getrennt begehbare Zimmer, Küche, ca. 3,14 m<sup>2</sup> Balkon,  
Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassbereichen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Hauszentralheizung (Gas)**
- + Kellerabteil**
- + Fahrradabstellraum im Haus**
- + HWB 55,80 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**

**HUTWEIDENGASSE mit guter Infrastruktur des 19.  
Bezirk (Krottenbachstraße, Billrothstraße, Flotowgasse, Obkirchergasse,  
Sieveringer Straße, Grinzinger Allee, Hugo-Wolf-Park) sowie guten**

**Verkehrsanbindungen wie die S-Bahn Krottenbachstraße und Oberdöbling bzw. die Linien 38, 10A, 35A, N35, N38 sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.449,00 inkl. Betriebskosten, 10 % MwSt.**

**Heizung und Strom werden separat zur Vorschreibung gebracht.**

**Kaution: € 4.400,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 349,00 inkl. 20 % MwSt. (HV IMV GmbH)**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**S-Bahn Krottenbachstraße und Oberdöbling bzw. die Linien 38, 10A, 35A, N35, N38**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto: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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap