

**HOLBEINGASSE, UNBEFRISTET, klimatisiertes 63 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoß mit 33 m<sup>2</sup> Terrasse, Wohnküche, 2 Zimmer,  
Wannenbad, Parketten**



**Objektnummer: 1958**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Holbeingasse                            |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 63,23 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 39,95 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,04                           |
| Gesamtmiete                   | 1.206,75 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 950,98 €                                |
| Kaltmiete                     | 1.097,04 €                              |
| Betriebskosten:               | 135,31 €                                |
| USt.:                         | 109,71 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>        |   |

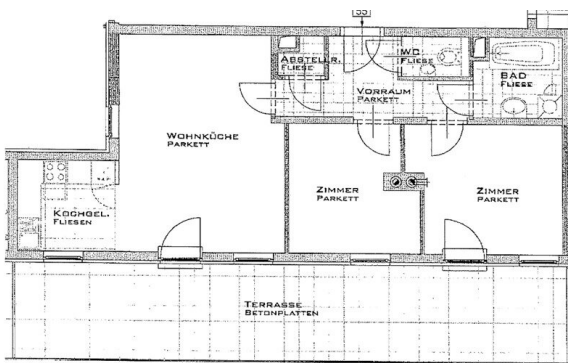
Fernwärme und Strom werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

### Provisionsangabe:

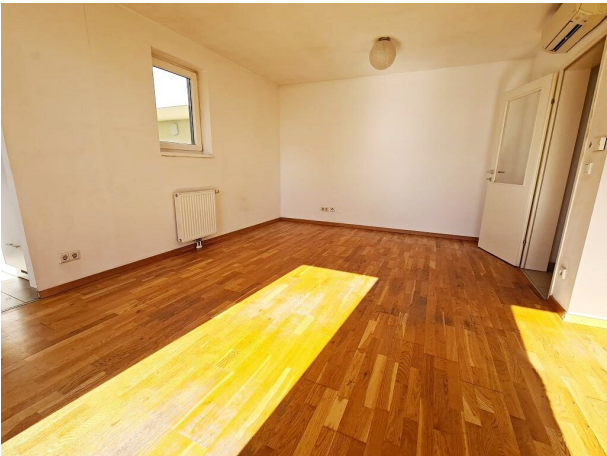
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



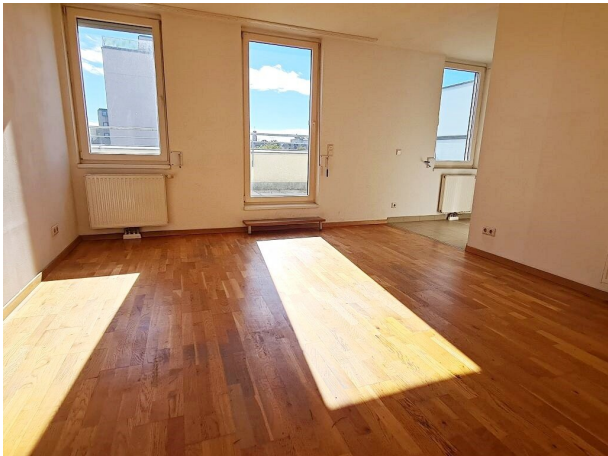












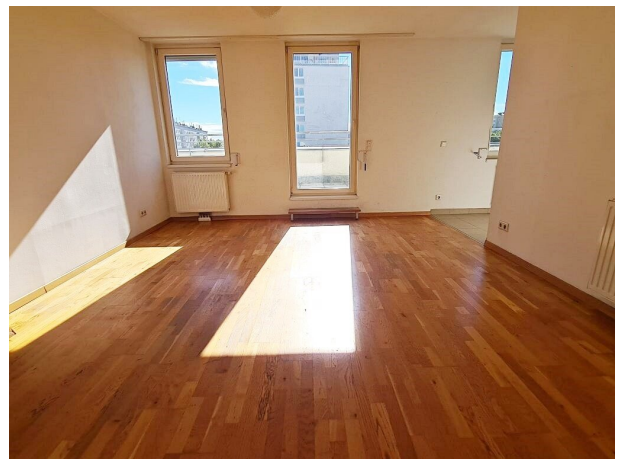


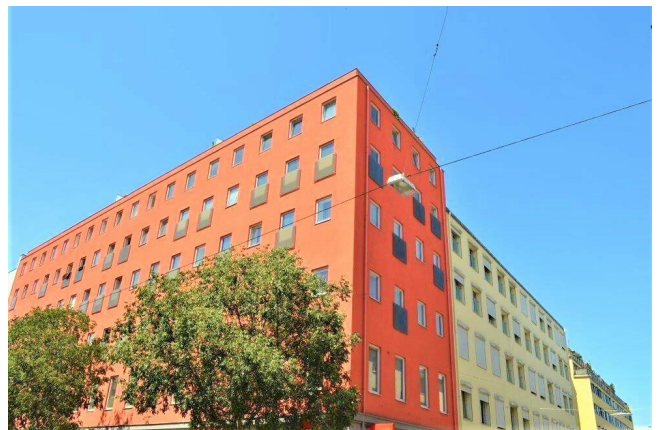
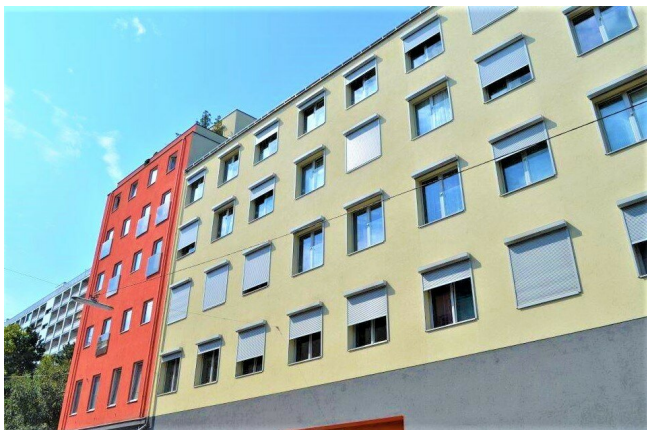


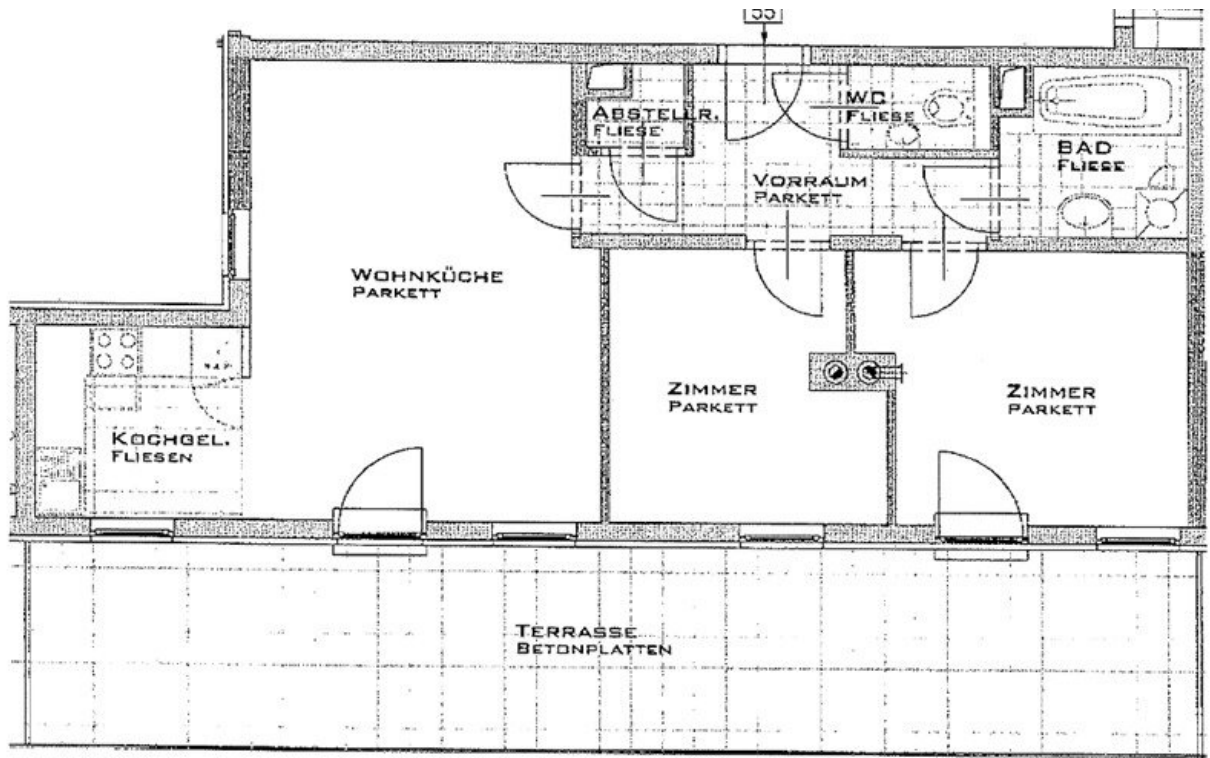












## **Objektbeschreibung**

**IN DER HOLBEINGASSE GELANGT DIESE SONNIGE 63,23 m<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 33,18 m<sup>2</sup> TERRASSE - PROVISIONSFREI  
- ZUR UNBEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 2 Zimmer, Badezimmer,  
separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + ca. 33,18 m<sup>2</sup> Terrasse**
- + Klimaanlage in den Haupträumen**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und  
Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + geräumiger Abstellraum**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + außenliegende Rollos**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Holz-Alu-Fenster**
- + Kellerabteil**
- + Gegensprechanlage**



**+ Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

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

**+ HWB 39,95 kWh/m<sup>2</sup>**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.206,75 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt**

**Fernwärme und Strom werden separat vom Anbieter vorgeschrieben!**

**Kaution: € 3.620,00 per Überweisung**

**unbefristete 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**

**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 <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 <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap