

**WASAGASSE, sonniges 92 m<sup>2</sup> Dachgeschoß mit 6 m<sup>2</sup>  
Balkon, 3 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Parketten,  
Fernblick**



**Objektnummer: 1906**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	1.891,68 €
Kaltmiete (netto)	1.476,16 €
Kaltmiete	1.719,80 €
Betriebskosten:	205,74 €
USt.:	171,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete: € 2.118,65 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Heizung, Warmwasser und MwSt.

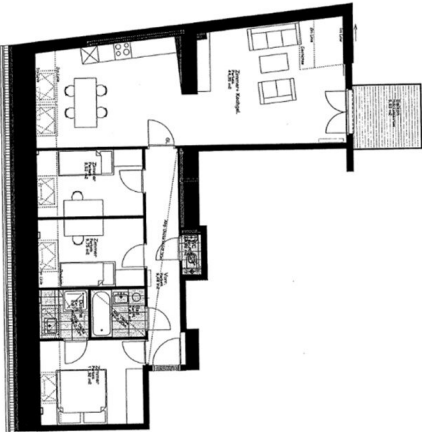
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



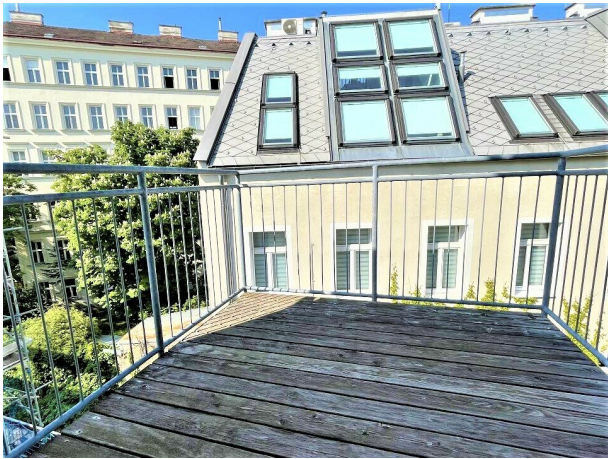




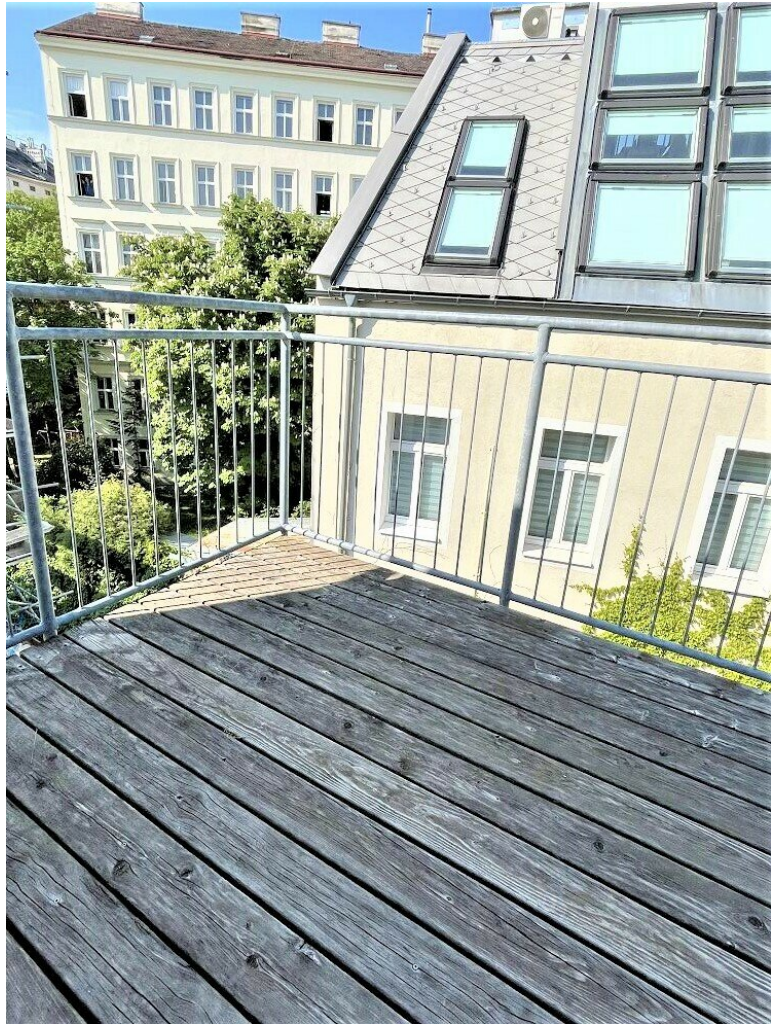


















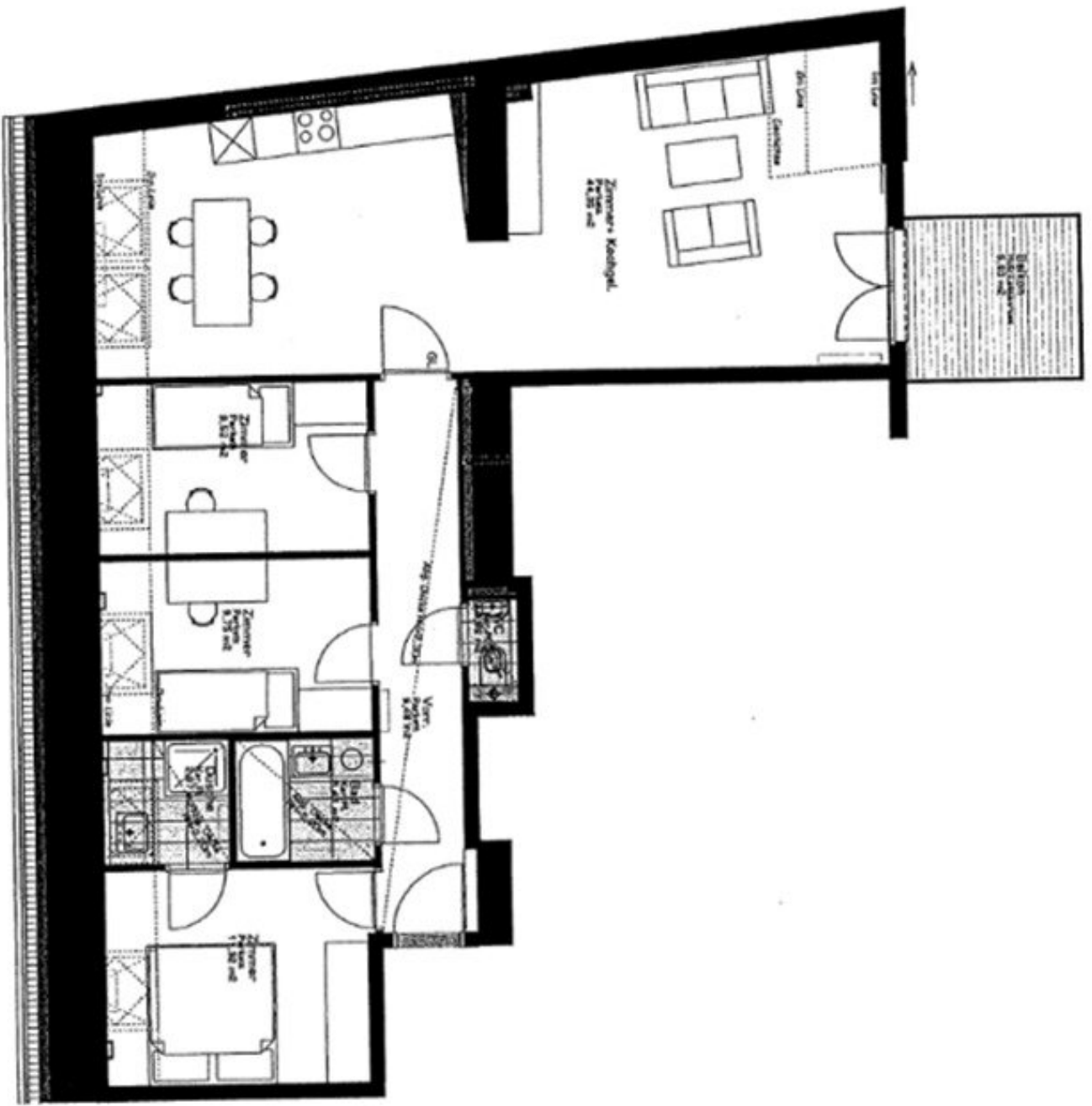












## **Objektbeschreibung**

**IN DER WASAGASSE GELANGT DIESE SONNIGES 92 m2  
DACHGESCHOSS MIT 6 m2 BALKON ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer offener Küche, 3 getrennt begehbare Zimmer,  
2 Badezimmer, separates WC, ca. 6 m2 Balkon**

**Ausstattung:**

**+ Küche mit Einbaugeräten**

**+ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Fenster und Sprossenheizkörper**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss  
und Sprossenheizkörper**

**+ separates WC mit Waschgelegenheit**

**+ Parketten, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Innenjalousien und teilweise Aussenjalousien**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Hauszentralheizung (Gas)**

**+ Kellerabteil**

**+ Fahrradabstellraum**



## **Lage**

**WASAGASSE mit bester Infrastruktur des 9. Bezirks (Liechtensteinstraße, Währinger Straße, Harmoniegasse, Thurngasse, Berggasse) sowie 1. Bezirk-Nähe und perfekten Verkehrsverbindungen wie U2-Station Schottentor sowie die Linien D, 1, 1A, 2, 37, 38, 40, 40A, 41, 42, 43 + 44 sind in unmittelbarer Nähe**

## **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.891,68 inklusive Betriebskosten-Aufzug-10 % MwSt.,**

**zzgl. Heizung- und Warmwasser-Akonto € 226,97 inkl. 10/20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 6.360,00 per Überweisung**

**Gebühr für die Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 240,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Santner GmbH),**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

## **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie U2-Station Schottentor sowie die Linien D, 1, 1A, 2, 37, 38, 40, 40A, 41, 42, 43 + 44 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 <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap