

**MESSE-PRATER, WU-NÄHE, 109 m<sup>2</sup> Altbau mit 1 m<sup>2</sup>  
Balkon, 3 Zimmer, Küche, Wannenbad, Parketten,  
WG-geeignet, Sebastian-Kneipp-Gasse**



**Objektnummer: 1991**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 193,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 3,16
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.366,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.636,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,85 €
<b>USt.:</b>	163,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

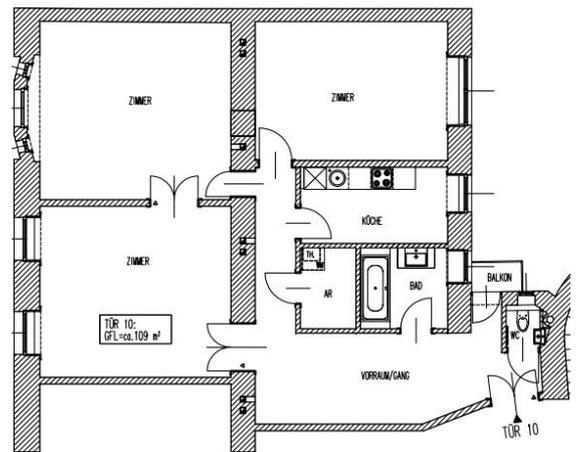
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9







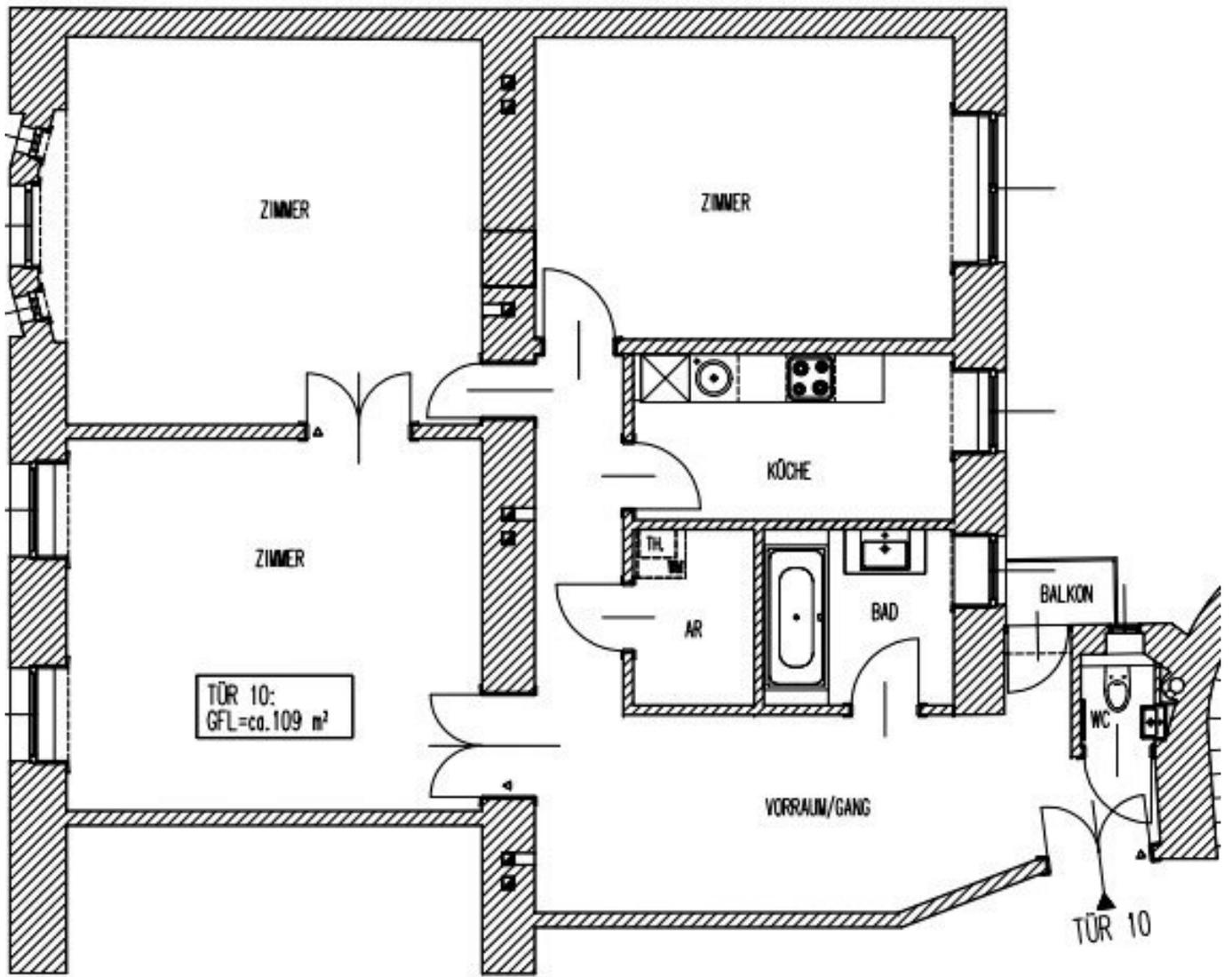












## **Objektbeschreibung**

**IN DER SEBASTIAN-KNEIPP-GASSE GELANGT DIESE CA. 109 m<sup>2</sup>  
ALTBAUWOHNUNG MIT CA. 1 m<sup>2</sup> BALKON ZUR BEFRISTETEN  
VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer (3er-WG-geeignet), Extraküche, Balkon, Badezimmer,  
separates WC, Abstellraum**

**Ausstattung:**

- + kleiner Balkon**
- + Küche mit Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Fenster**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Holztüren (teilweise Flügeltüren)**
- + Gasetagenheizung**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Haus**
- + HWB 110 kWh/m<sup>2</sup>a**

## Lage

**SEBASTIAN-KNEIPP-GASSE** mit bester Infrastruktur des 2. Bezirks (Ausstellungstraße, Vorgartenstraße, Handelskai, Messe Wien, WU-Campus, Prater) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1-Station Vorgartenstraße, U2-Station Messe-Prater sowie die Linien 11A, 11B, 82A, N81 + N25 sind in unmittelbarer Nähe

## Sonstiges

**Gesamtmiete: € 1.799,98 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Manip., 10 % MwSt.,**

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

**Kaution: € 5.400,00 per Überweisung**

**auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie die U1-Station Vorgartenstraße, U2-Station Messe-Prater sowie die Linien 11A, 11B, 82A, N81 + N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap