

**UNBEFRISTET, HOFRUHELAGE, 106 m2 Neubau mit 41 m2 Terrasse, Wohnküche, 3 Zimmer, Wannenbad, Parketten, gefördert**



**Objektnummer: 1996**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	105,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.247,62 €
Kaltmiete (netto)	860,08 €
Kaltmiete	1.131,92 €
Betriebskosten:	227,77 €
USt.:	115,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9





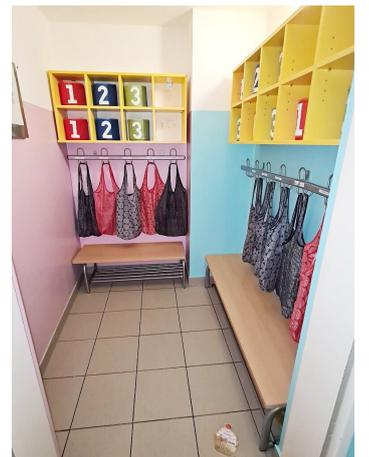








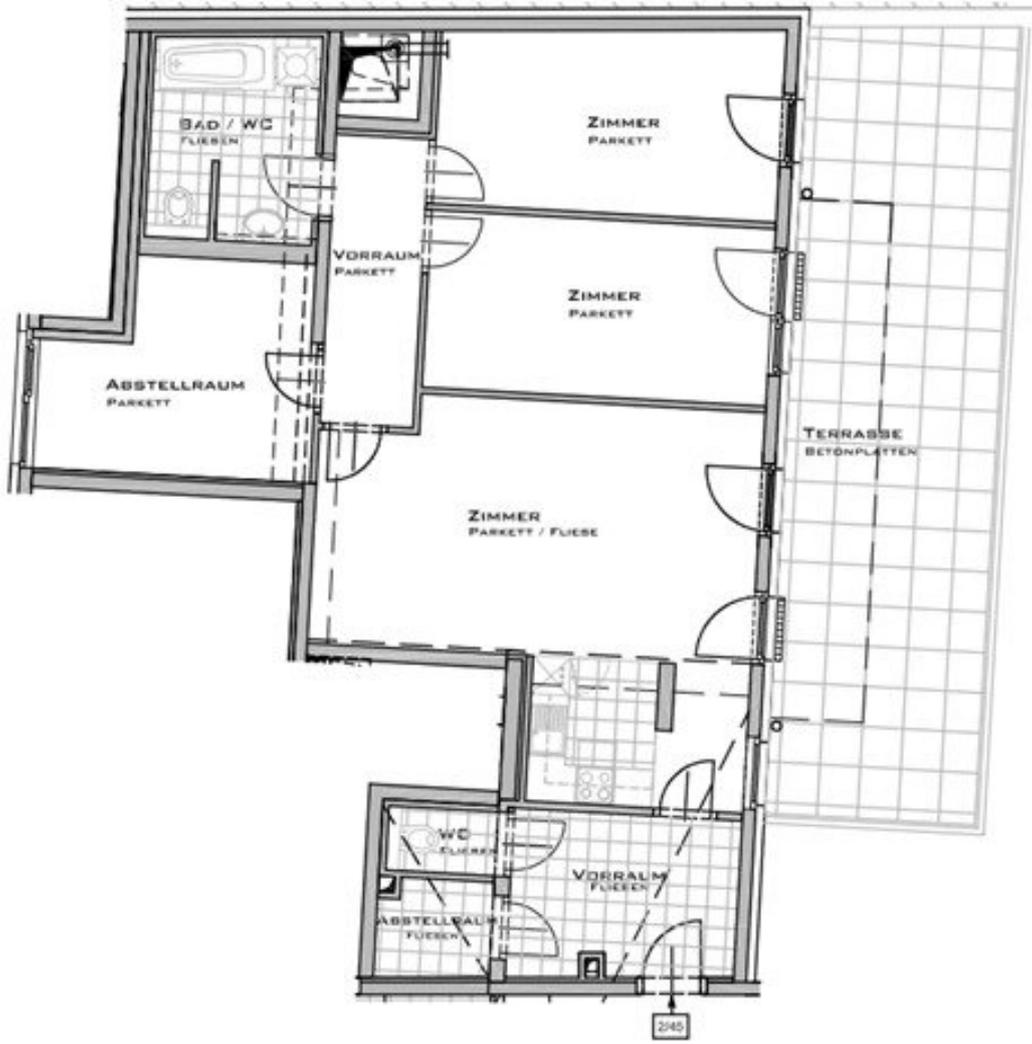








HARDTMUTHGASSE



HOF

## **Objektbeschreibung**

**IN DER HARTMUTHGASSE GELANGT DIESE GEFÖRDERTE 105,94 m<sup>2</sup> NEUBAUWOHNUNG MIT 41,20 m<sup>2</sup> TERRASSE IM ERDGESCHOSS ZUR UNBEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, 3 Zimmer, Badezimmer mit WC, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ablauf der Förderdauer wäre der 20.05.2026!**

**Danach wird die Hauptmiete auf einen ortsüblichen Mietzins angepasst!**

**Ausstattung:**

**+ ca. 41,20 m<sup>2</sup> Terrasse (südlich)**

**+ Küche mit Einbaugeräten**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschtrockner (Kombigerät)**

**+ separates WC mit Waschbecken**

**+ geräumiger Abstellraum**

**+ Parkettböden, Fliesenböden**

**+ hauseigene SAT/TV-Anlage**

**+ Gegensprechanlage**

**+ Aufzug**

**+ Kinderspielplatz, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**

**+ Kellerabteil**

**+ HWB 31,80 kWh/p.a.**

**Lage**

**HARTMUTHGASSE ECKE BERNHARDTSTALGASSE mit bester Infrastruktur des 10. Bezirks (Troststraße, Gudrunstraße, Holbeingasse, Bernhardtstalgasse, 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.**

**Sonstiges**

**Geförderte Gesamtmiete: € 1.247,62 inklusive Betriebskosten, Aufzug, Möbelmiete, SAT/TV-Gebühr, 10/20 % MwSt**

**Fernwärme und Strom werden separat zur Vorschreibung gebracht!**

**Kaution: € 3.750,00 per Überweisung**

**unbefristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Ablauf der Förderdauer wäre der 20.05.2026!**

**Danach wird die Hauptmiete auf einen ortsüblichen Mietzins angepasst!**

**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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap