

**ANTON-BOSCH-GASSE, sonnige 52 m2 Neubau,  
Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Fußbodenheizung, 1.  
Liftstock, Jedlesee**



**Objektnummer: 2047**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anton-Bosch-Gasse                |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 51,76 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,67                           |
| Gesamtmiete                   | 895,25 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 672,54 €                         |
| Kaltmiete                     | 813,87 €                         |
| Betriebskosten:               | 141,33 €                         |
| USt.:                         | 81,38 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

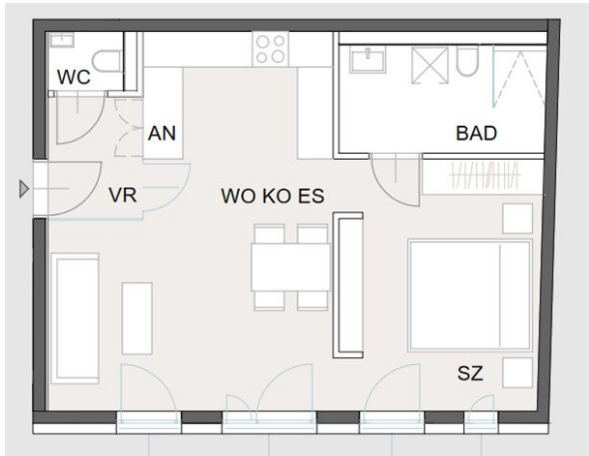
Gesamtmiete: € 976,01 inkl. Betriebskosten, Heizung/Kühlung und MwSt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

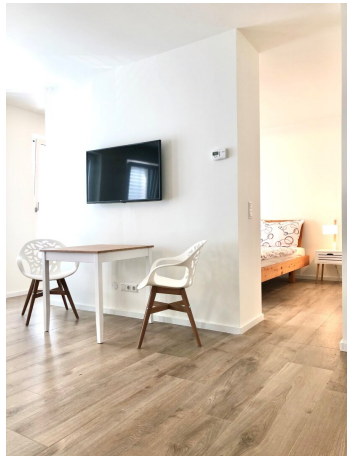
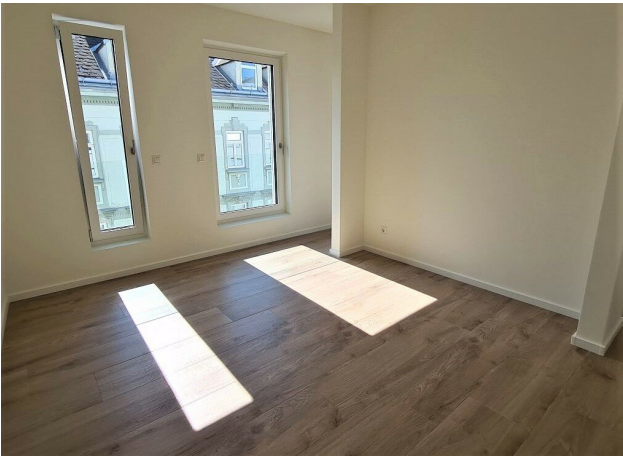
## Ihr Ansprechpartner

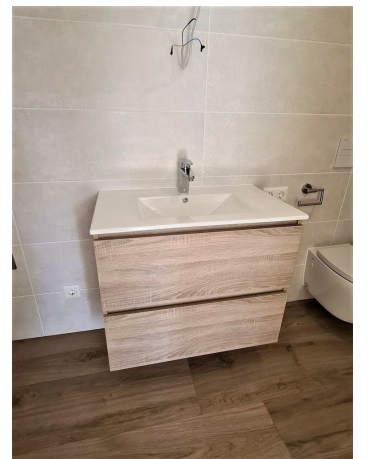


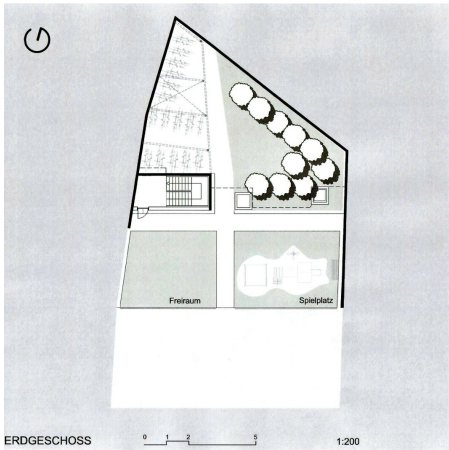












ANTON BOSCHGASSE 15

- Freiraum Gemeinschaftsnutzung
- Nebengebäude / Fahrradabstellplatz
- Kinderspielplatz
- Allgemeinfläche



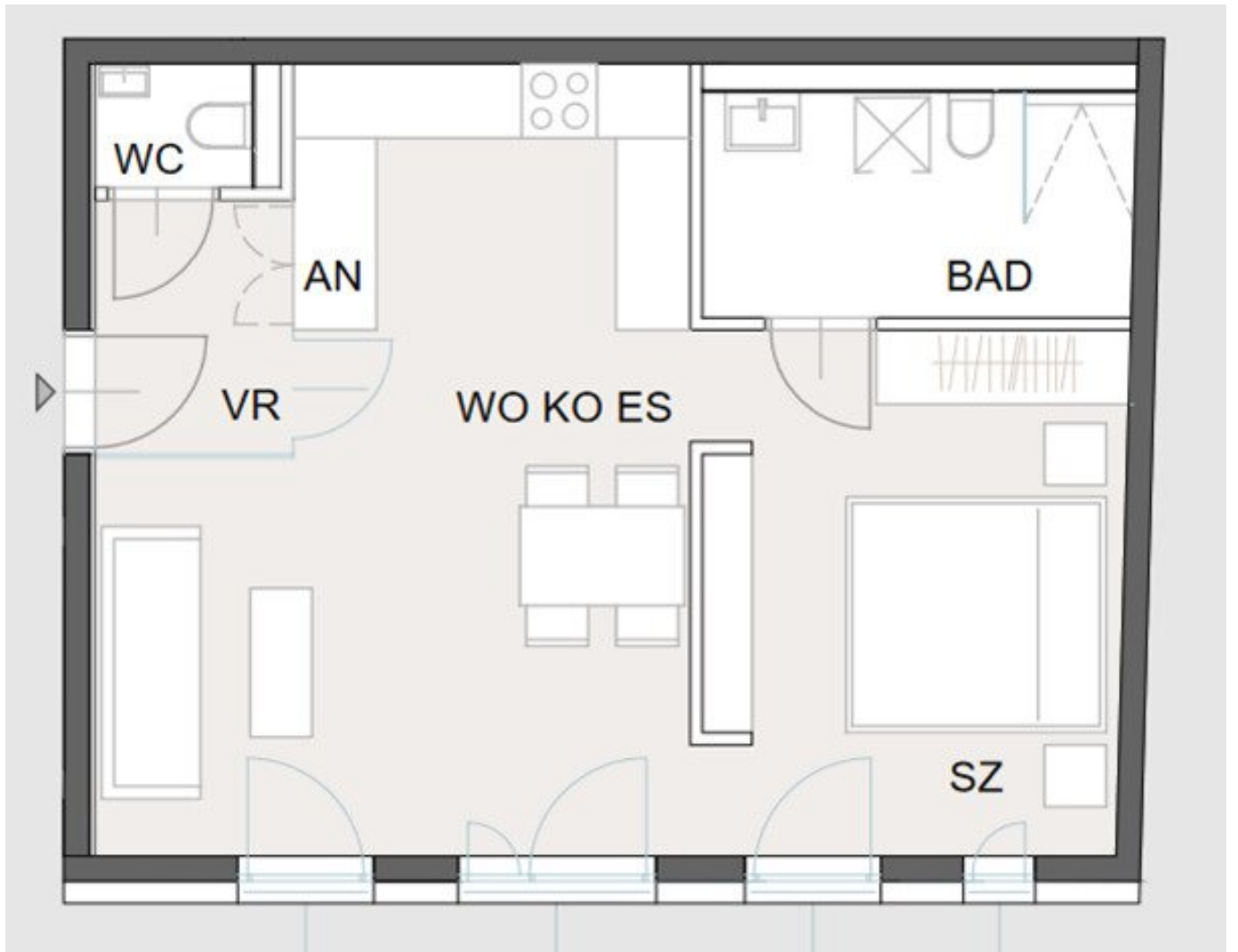
ERDGESCHOSS

0 1 2 3 1:200









## **Objektbeschreibung**

**IN DER ANTON-BOSCH-GASSE GELANGT DIESE 51,76 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG IM 1. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN  
VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer,  
Badezimmer mit WC, separates WC und Kellerabteil**

- barrierefrei
- Komplettküche mit Einbaugeräten
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- hochwertige Fliesenböden
- elektrische Außenjalousien
- Wohnungseingangstüre: Sicherheitstür, einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung
- Hauszentralheizung - Fußbodenheizung-Kühlung
- SAT/TV-Hausanlage, A1-Telekom-Anschluss, Gegensprechanlage
- möglicher Tiefgaragenstellplatz € 90,00 brutto per Monat
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten

**Gesamtmiete: € 895,25 inkl. Betriebskosten-10 % MwSt**

**zzgl. Heizkosten-Akonto: € 80,76 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 2.930,00 per Überweisung;**

**provisionsfrei, ablösefrei, Bezug ab 15.01.2025 möglich!**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Tiefgaragenplätze zu einer monatlichen Gesamtmiete von € 90,00 inkl. Betriebskosten und 20 % MwSt. per Stellplatz wären verfügbar!**

**Lage:**

**ANTON-BOSCH-GASSE mit bester Infrastruktur des 21. Bezirks (Prager Straße, Michtnergasse, Wiener Gasse, Pfarre Jedlesee, Lorettoplatz, Jeneweingasse, Maria Theresien-Schlüssel (Loretto-Schlüssel), Aktiv-Park, Loretto-Plaza, Denglerpark) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die der Bahnhof Wien Jedlersdorf mit den S-Bahn-Stationen S3, S4, R, R3 + R4 sowie die Linien 26, 34A, 36A, 36B + N20 sind in unmittelbarer Nähe.**

**Mit dem Auto erreicht man in Kürze die A22. In wenigen Gehminuten erreichbar bieten sich zahlreiche Einkaufs-Möglichkeiten (Merkur, Spar, Billa, Lidl, Banken, etc.) für den täglichen Bedarf und besondere Interessen. Für die Kleinen befinden sich Kindergärten und Volksschulen in der Nähe. Außerdem ist die medizinische Versorgung durch umliegenden Arztpraxen und durch die Klinik Floridsdorf - Krankenhaus Nord gewährleistet. Verschiedenste Restaurants sorgen für kulinarische Vielfalt. Unmittelbar in der Nähe befinden sich auch die Erholungsgebiete Donauinsel, Jedleseer Aupark und die Schwarzenlackau. Die vielseitigen Freizeitangebote bieten jegliche individuelle Gestaltung nach persönlichem Belieben. Sport, Entspannung, sowie Kulinarisches, familienfreundlich und originell.**

**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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap