

**SCHÜTTELSTRASSE, PRATERCOTTAGE, 112 m2 Altbau  
mit Balkon, 4 Zimmer, Küche, Wannenbad, Parketten, 2.  
Liftstock, Böcklinstraße**



**Objektnummer: 2062**

**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>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.954,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.531,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.776,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,73 €
<b>USt.:</b>	177,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung und Strom wird vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

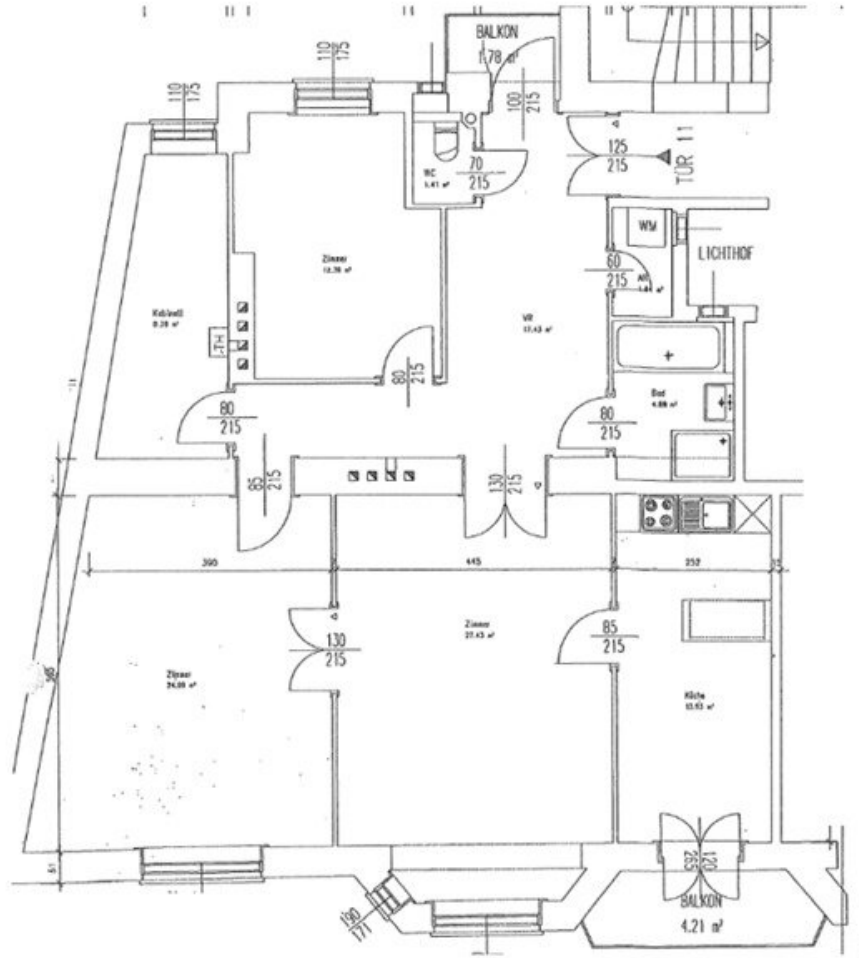


**Alexander I**

ROS REALI  
Kaiserstraße  
1070 Wien

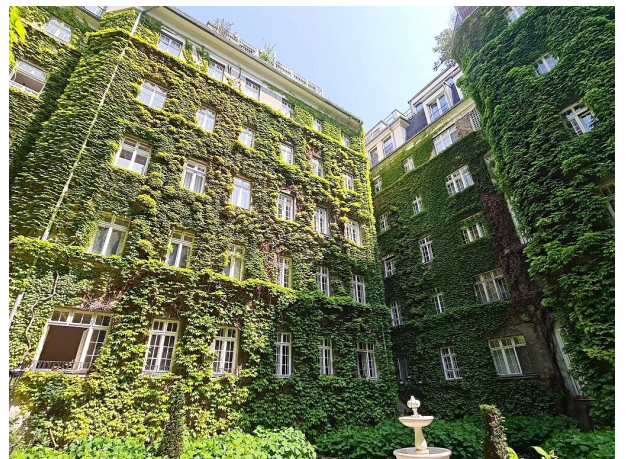
T +43 1 526  
H +43 664 4  
F +43 1 526

Gerne stehen  
Verfügung.



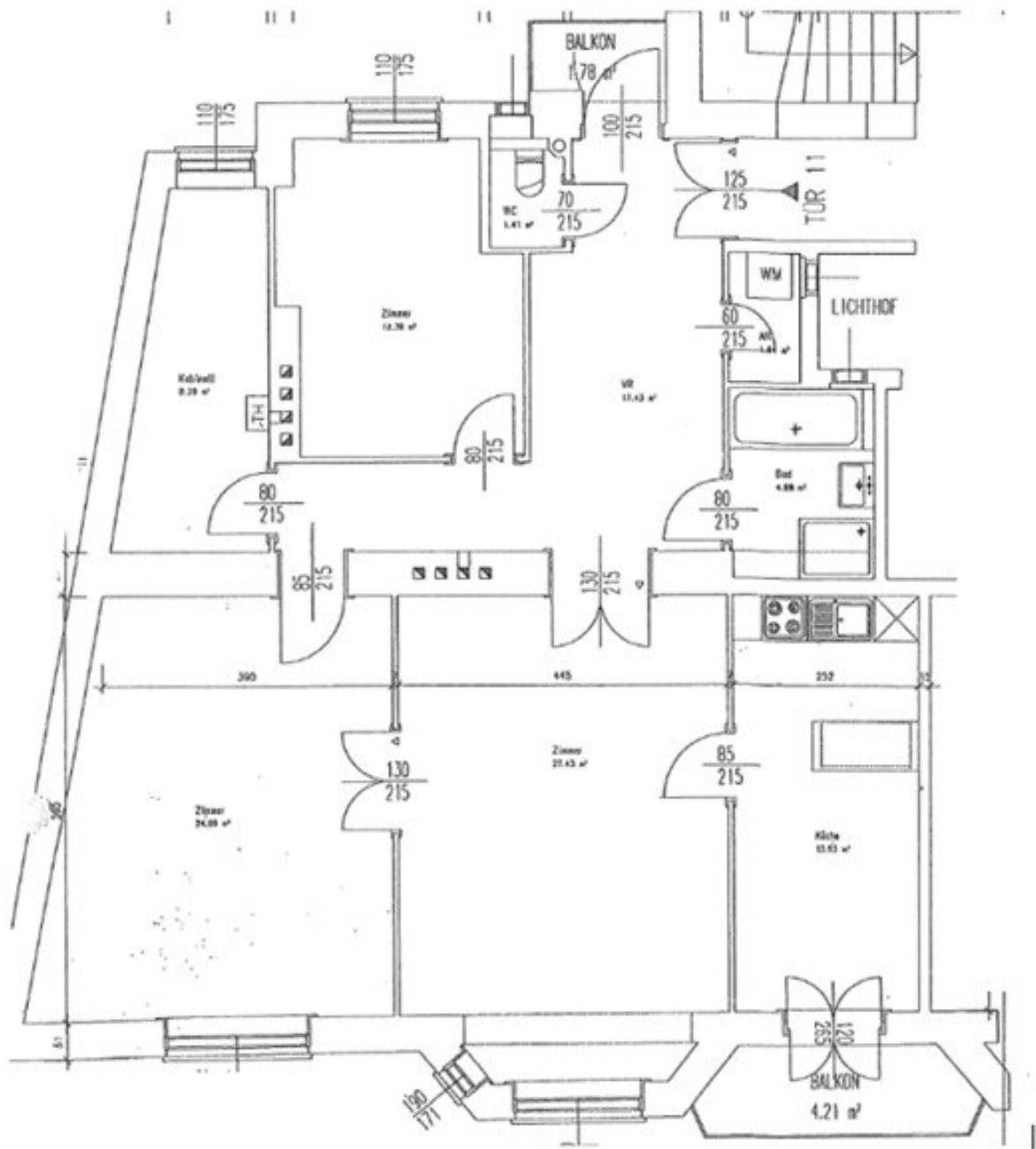
r











## **Objektbeschreibung**

**IN DER SCHÜTTELSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER GELANGT DIESE CA. 112 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, 3 getrennt begehbare Zimmer, 2 Balkone, Badezimmer, separates WC und Abstellraum**

**Ausstattung:**

**+ ca. 4,21 m<sup>2</sup> Balkon**

**+ ca. 1,78 m<sup>2</sup> Balkon**

**+ Küche mit Einbaugeräten**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch**

**+ separates WC**

**+ Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gasetagenheizung**

**+ Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus**

**+ HWB 117,60 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Lage**



**SCHÜTTELSTRASSE BEIM GRÜNEN PRATER UND DONAUKANAL (Grüner Prater, Paffrathgasse, Jesuitenwiese, Friedensgasse, Prater Cottage, Donaukanal, Böcklinstraße) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1- bzw. U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.954,42 inkl. Betriebskosten, Aufzug, Inventar, Manip., 10 % MwSt.,**

**Strom und Heizung wird vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kautions: € 5.900,00 per Überweisung**

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

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1- bzw. U2-Stationen Praterstern mit den S-Bahn-Stationen sowie die Linien 1, O, 4A, 80A + N29 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap