

**GONZAGAGASSE, BÖRSE-NÄHE, klimatisierte 139 m<sup>2</sup>  
Altbau, 3 Zimmer, Komplettküche, 2 Bäder, Parketten, 4.  
Liftstock, U2/U4-Nähe**



**Objektnummer: 2076**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	139,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,39
Gesamtmiete	3.651,91 €
Kaltmiete (netto)	2.769,00 €
Kaltmiete	3.152,97 €
Betriebskosten:	347,80 €
Heizkosten:	153,03 €
USt.:	345,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**















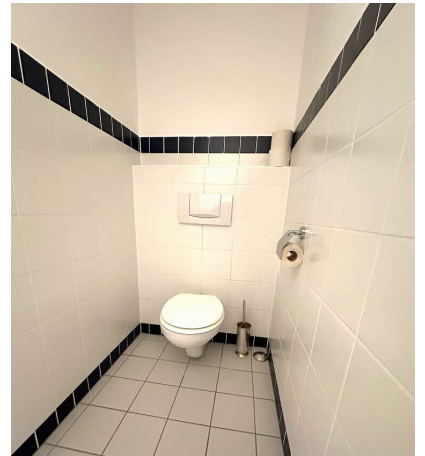








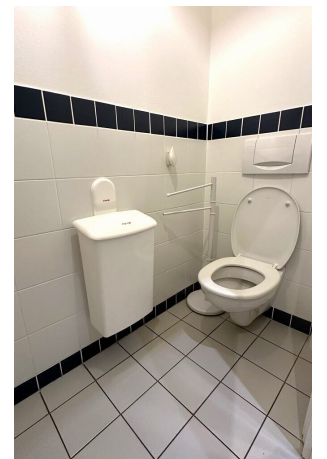


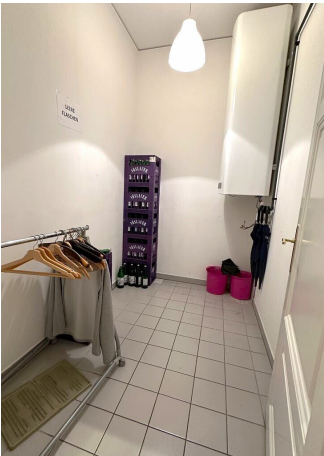






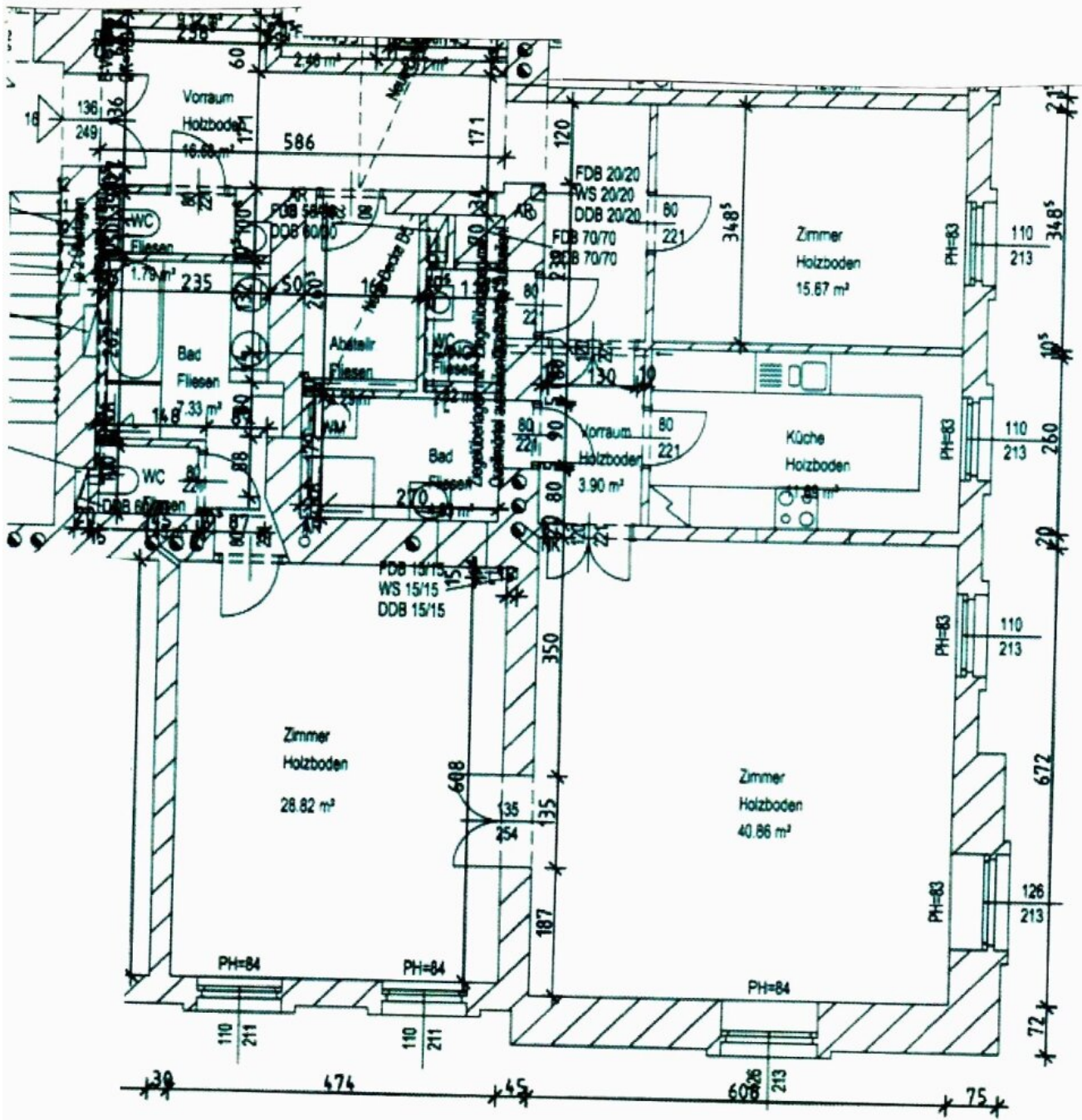














## **Objektbeschreibung**

**IN DER GONZAGAGASSE IN DER NÄHE DER BÖRSE GELANGT DIESE TOPGEPFLEGTE UND KLIMATISIERTE 139,12 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG IM 4. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, 3 WC's, Abstellraum + Kellerabteil;**

**Derzeit wird die Wohnung noch als Büro genutzt.**

**Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat**

**Ausstattung:**

**+ Komplettküche mit Einbaugeräten**

**+ klimatisierte Haupträume**

**+ 1 Badezimmer mit Badewanne - Dusche - Waschtische - WC und Sprossenheizkörper**

**+ 1 Badezimmer mit Dusche - Waschtisch - Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper**

**+ 2 getrennt begehbare WC's mit Handwaschbecken**

**+ Massivparketten, Flügeltüren, Holztüren**

**+ Gegensprechanlage**

- + Fliesen in den Nassräumen**
- + Telefonanschluss**
- + UPC-Telekabelfernsehanschluss**
- + Fernwärmeheizung**
- + Bezug ab 01.04.2025 möglich**
- + HBW 150,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### **Lage**

**GONZAGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks: Schottenring, Börse, Rudolfsplatz, Werdertorgasse, Zelinkagasse, Heinrichsgasse, Neutorgasse, Salzgries, Franz-Josefs-Kai und sehr guten Verkehrsverbindungen wie die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

### **Sonstiges**

**Provisionsfreie Gesamtmiete: € 3.651,91 inklusive Betriebskosten-Heizung-Aufzug-10/20 % MwSt.,**

**Strom, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Möglicher Tiefgaragenstellplatz zu einer Gesamtmiete von € 280,00 inkl. BK-MwSt. per Monat**

**3 BMM Kautions: € 10.960,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)**

**Fernwärme, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht;**



**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U2/U4-Stationen-Schottenring sowie die Linien 1, 2A, 3A, 31 + N31 sind in unmittelbarer Nähe,**

**Ansprechpartner- ROS REALITÄTEN:**

**Herr MARTIN ROS**

**Tel.+43-664-200 20 27**

**E-Mail: martin.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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap