

**STUDENT/INNEN aufgepasst, sonnige 91 m2 Neubau, 3  
Zimmer, 3er-WG-geeignet, Komplettküche, Wannenbad, 5.  
Liftstock, Liniengasse**



**Objektnummer: 2077**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.292,77 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,35 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	9,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete: € 1.450,00 inkl. Betriebskosten und Aufzug

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

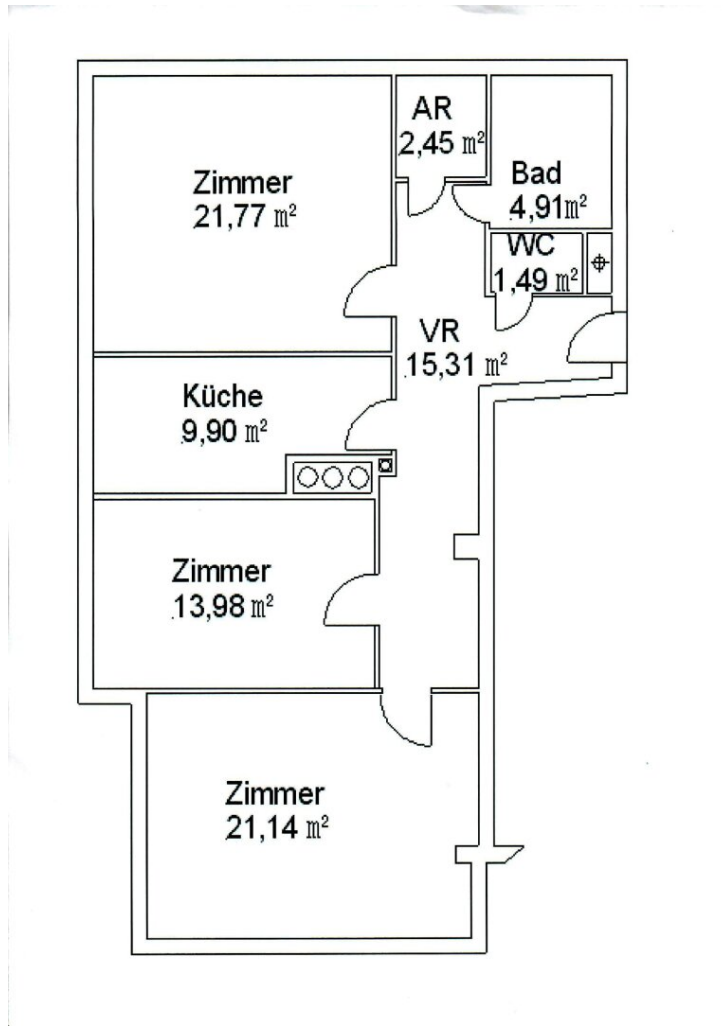






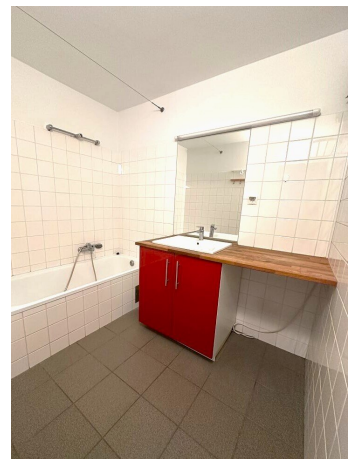






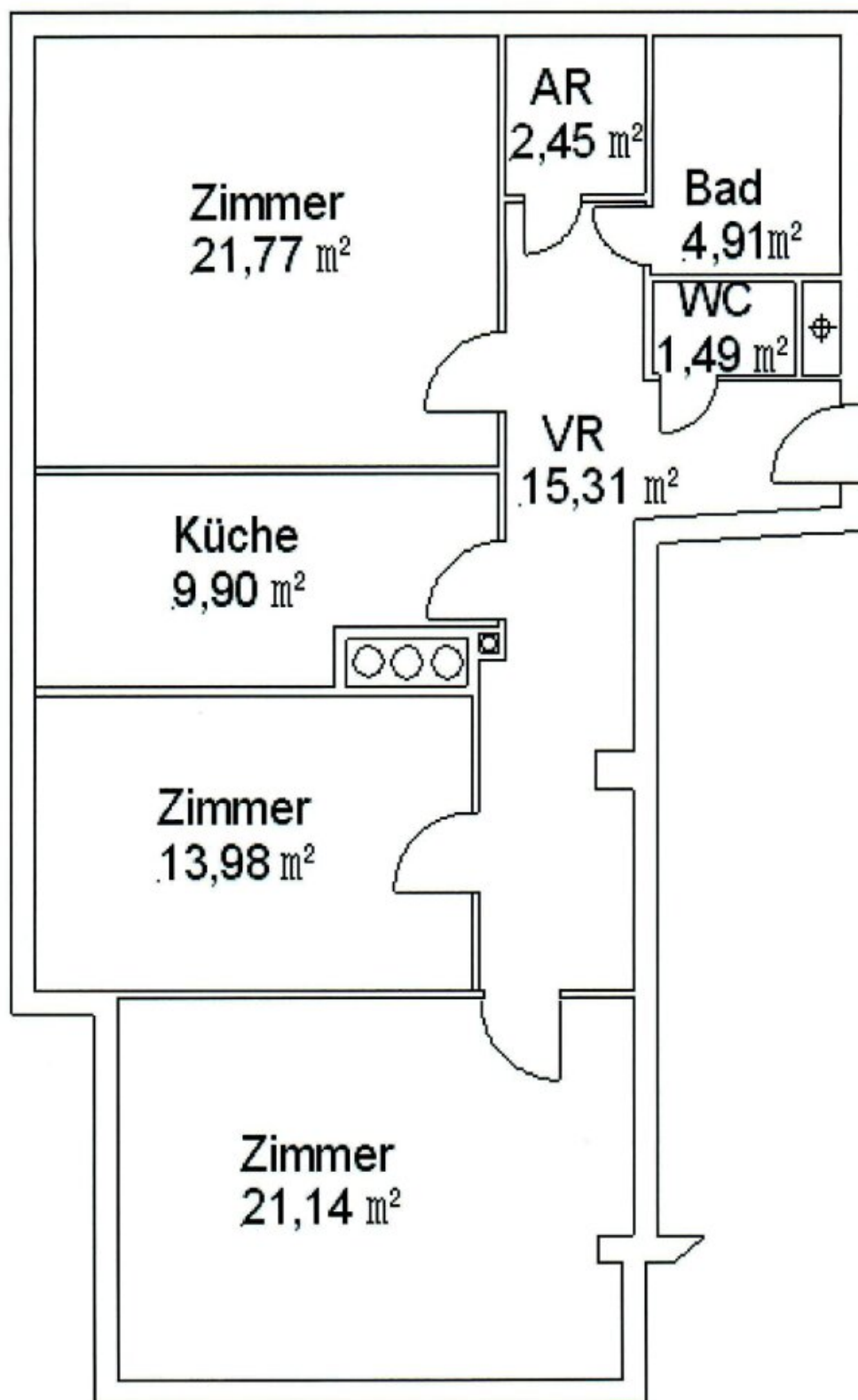












## **Objektbeschreibung**

**PROVISIONSFREI!**

**IN DER LINIENGASSE IN DER NÄHE DER FUSSGÄNGERZONE  
MARIAHILFER STRASSE GELANGT DIESE SONNIGE 91 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG IM 5. LIFTSTOCK ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 getrennt begehbare Zimmer, Extraküche, Badezimmer, WC,  
Abstellraum + Kellerabteil;**

**Ausstattung:**

- + Komplettküche mit Herd, Dunstabzug, Kühl/Gefrierschrank,  
Geschirrspüler, Spüle, Ober- und Unterbaukästen**
- + Badezimmer mit Badewanne-Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC**
- + Laminatböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Hauszentralheizung**
- + Telefonanschluss**
- + UPC-Magenta-Telekabelfernsehanschluss vorhanden**
- + Waschküche**

**+ Fahrradabstellraum**

**+ Kellerabteil**

**+ Energieausweis - 82,12 kWh/m<sup>2</sup>.a**

**Lage**

**LINIENGASSE - FUSSGÄNGERZONE MARIAHILFER STRASSE-NÄHE mit perfekter Infrastruktur des 6. und 7. Bezirks (FUZO Mariahilfer Straße, Webgasse, Hirschengasse, Haydngasse, Stumpergasse, Gumpendorfer Straße, Loquaiplatz, Schmalzhoftempelpark, Hubert-Marischka-Park, Westbahnhof-Nähe) und sehr guten Verkehrsverbindungen wie U4-Station Margaretengürtel, U3-Zieglergasse, der nahe Westbahnhof mit den U3 und U6-Stationen sowie die Linien 5, 6, 9, N8, N49, 18, 52, 60, 13A, 14A, 48A, N71, N60 + 57A sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Provisionsfreie Gesamtmiete € 1.450,00 inklusive Betriebskosten-Aufzug**

**3 BMM Kautio: € 4.350,00 per Überweisung;**

**Heizung/Warmwasser und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

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

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**wie U4-Station Margaretengürtel, U3-Zieglergasse, der nahe Westbahnhof mit den U3 und U6-Stationen sowie die Linien 5, 6, 9, N8, N49, 18, 52, 60, 13A, 14A, 48A, N71, N60 + 57A sind in unmittelbarer Nähe**

**Makler: MARTIN ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-2002027**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto: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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap