

**Roßauer Gasse: 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche,
Balkon, Klimaanlage in sehr gutem Zustand nahe U4 -
Besichtigungen ab MAI - jetzt vormerken!**



Objektnummer: 25681

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roßauer Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,24 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.052,81 €
Kaltmiete (netto)	2.407,00 €
Kaltmiete	2.775,28 €
Betriebskosten:	317,17 €
USt.:	277,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10











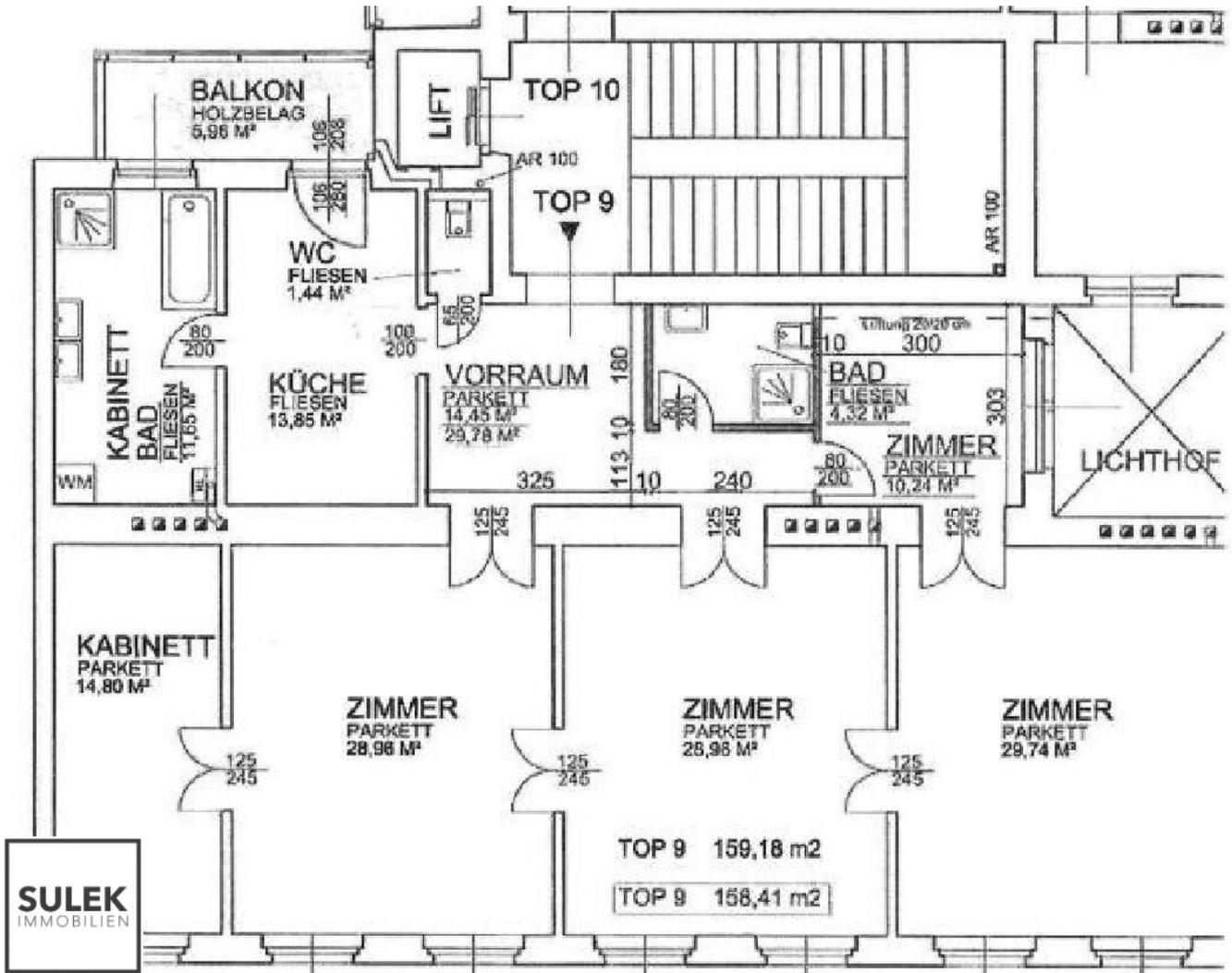












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Da wir Besichtigungen mit den aktuellen Mieter:innen koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit. Besichtigungen erst ab Mai möglich - JETZT VORMERKEN!

Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular (www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)) mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Wohnung und Ausstattung:

Die Wohnung erstreckt sich über rd. 158m² und einen 5m² Balkon im 3. Liftstock eines sanierten Altbaus.

Über den Vorraum ist die Küche begehbar und daran grenzt ein großes, natürlich belichtetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss und ein Balkon. Der Balkon ist hof- und westseitig ausgerichtet (Abendsonne!).

Die Küche ist möbliert und mit Marken-Geräten (Miele) ausgestattet (Kühl- und Gefriertruhe, Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler).

Über den Vorraum erreicht man zwei der drei ca. gleich großen Altbauzimmer (rd. 30m², ostseitig zur Roßauergasse), das zweite Badezimmer mit Dusche und WC, das separate Gäste-WC und ein kleines Durchgangszimmer (rd. 10m²).

Das dritte große Zimmer ist über eines der zwei großen Zimmer oder ein Durchgangszimmer mit Fenster in den Lichthof erreichbar. Das Durchgangszimmer eignet sich ideal zum Beispiel als Schrankraum.

Das Kabinett (rd. 14m²) ist über eines der großen Zimmer begehbar.

Geheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung - Strom und Gas sind verbrauchsabhängige Kosten und werden separat verrechnet.

Lage:

In beliebiger Lage im 9. Bezirk überzeugt die Wohnung nicht nur durch die optimale Anbindung (Straßenbahnlinie D, Nachtbuslinie N38, U-Bahnlinie U4 - Roßauer Lände) und die Innenstadtnähe sondern auch durch perfekte Infrastruktur und das kulinarische Angebot. In fußläufiger Nähe befinden sich mehrere Supermärkte (z.B. Billa, Spar), mehrere Restaurants wie die Pizzeria Riva, Gasthaus Rebhuhn, etc und diverse Fitnessstudios. Für sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich der nahegelegene Donaukanal samt begrünter Promenade an.

Hinweis:

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap