



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Neuwertig - 2 Zimmerwohnung TOP11 - 1. Stock ohne Lift - Rosensteingasse

Rosensteingasse 90/11, 1170 Wien, Österreich

Nähe: Rosensteingasse



Eckdaten Objektnummer 5457

Wohnfläche: ca. 60,45 m²

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Altbau

Letzte Generalsanierung: 2026

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: 1. Etage

Zustand: neuwertig

Zimmer: 2

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 938,80 €

Miete: 635,40 €

Betriebskosten: 119,87 €

Möbelmiete: 90,00 €

Umsatzsteuer: 93,53 €

monatliche Gesamtbelastung: 938,80 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc

Mobil: +43 676 88 03 03 01

Telefon: +43 1 533 80 13

Fax: +43 1 533 09 63

E-Mail: georg.zoltan@plech.at



Detailbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne und neuwertige 2 Zimmerwohnung im 1. Stock (ohne Lift) in der Rosensteingasse.

VIDEORUNDGANG

LINK VIDEORUNDGANG: <https://storage.justimmo.at/file/1WVLPhfsLBTRWCgp7PujVE.mp4>

Bitte beachten Sie, dass das Dachgeschoss in Zukunft noch ausgebaut wird.

Raumaufteilung: (Wohnfläche ca. 60,45m²)

Vorraum: ca. 8,60m²

Wohnzimmer: ca. 20,01m²

Küche: ca. 8,45m² (neue Markengeräte AEG: Herd, Ofen, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank und Dunstabzug)

Schlafzimmer: ca. 19,58m²

Badezimmer: ca. 2,84m² mit Dusche, Waschtisch, beheizter Handtuchtrockner, Spiegel und Waschmaschinenanschluss

WC: ca. 0,97m²

Die Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Therme.

Highlights:

klassischer Fischgrätparkett

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

hochwertige Küche mit AEG-Geräten

modernisierte Fenster

elegantes Badezimmer

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einem vielfältigen Angebot an Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

-) Straßenbahnlinien Nr. 9, Nr. 43 – Station Rosensteingasse – ca. 5 Gehminuten

-) Straßenbahnlinien Nr. 9, Nr. 42 – Station Antonigasse – ca. 3 Gehminuten

-) Schnellbahnlinie S45 – Station Wien Hernald – ca. 15 Gehminuten

Kontakt:

Für Besichtigungstermine und Fragen steht Ihnen Herr Georg Zoltan, MSc, unter +43 676 88 03 03 01 oder georg.zoltan@plech.at gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

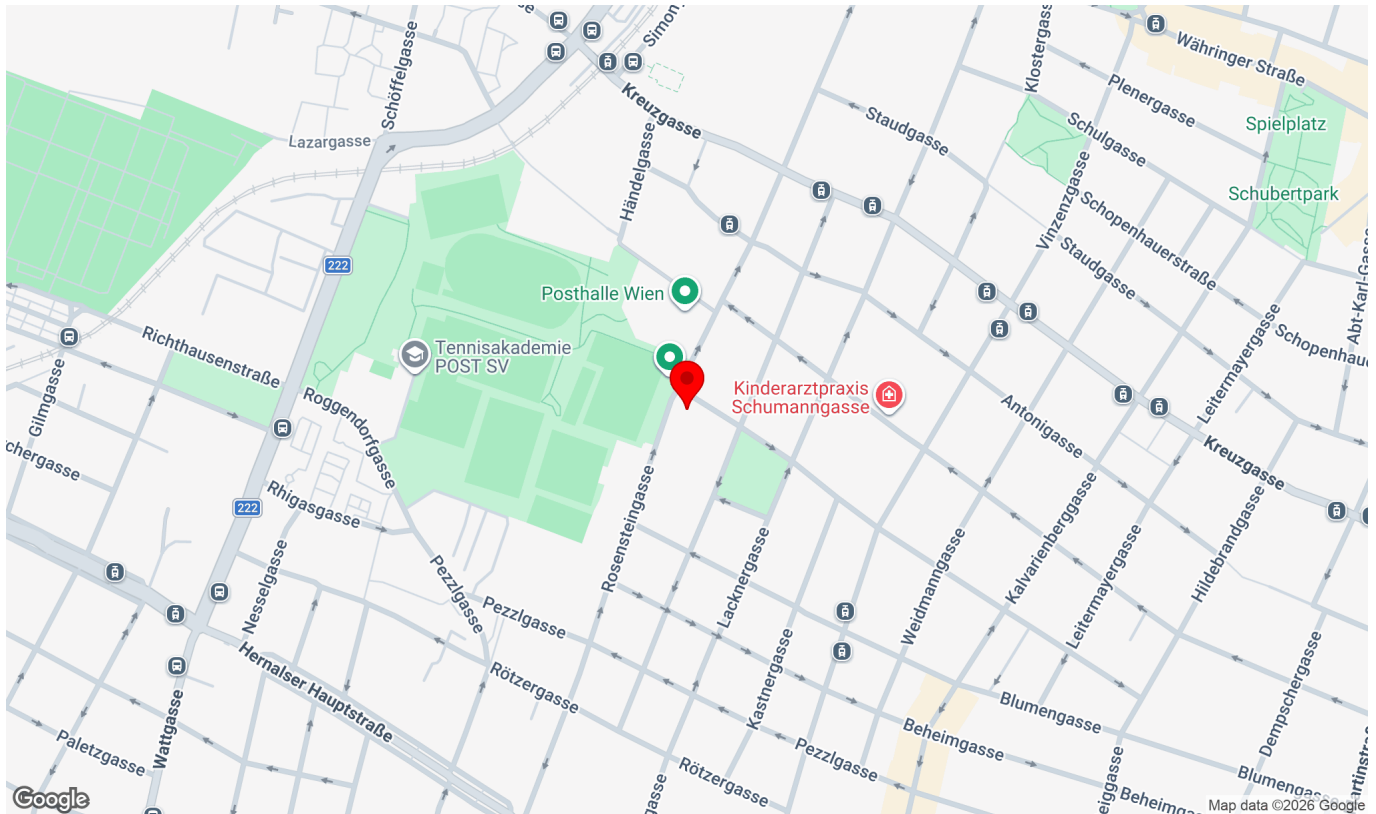
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Einbauküche, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Getrennte Toiletten



Lage

Rosensteingasse 90/11, 1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	300 m
Klinik	75 m
Krankenhaus	1.275 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	550 m
Einkaufszentrum	600 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	925 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	800 m
Autobahnanschluss	3.050 m

Kinder & Schulen

Schule	200 m
Kindergarten	375 m
Universität	1.300 m
Höhere Schule	600 m

Sonstige

Geldautomat	350 m
Bank	525 m
Post	575 m
Polizei	525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

PLECH & PLECH Immobilienreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29, 1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

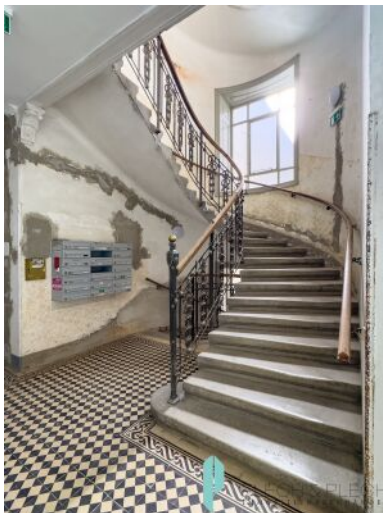
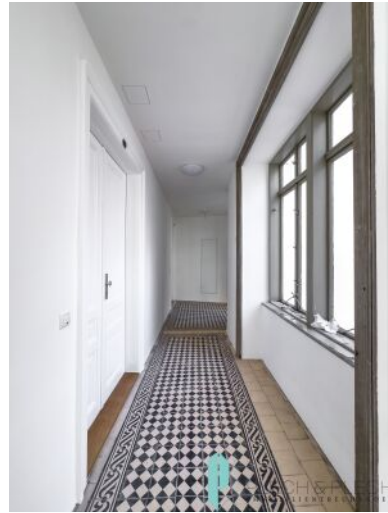
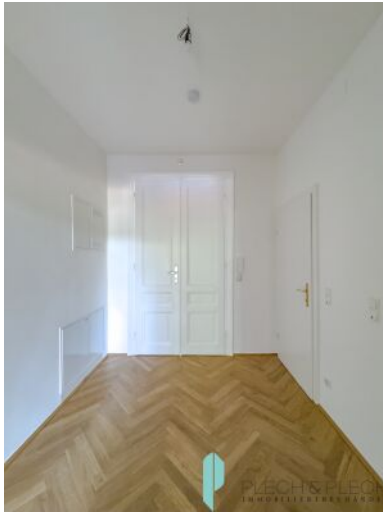


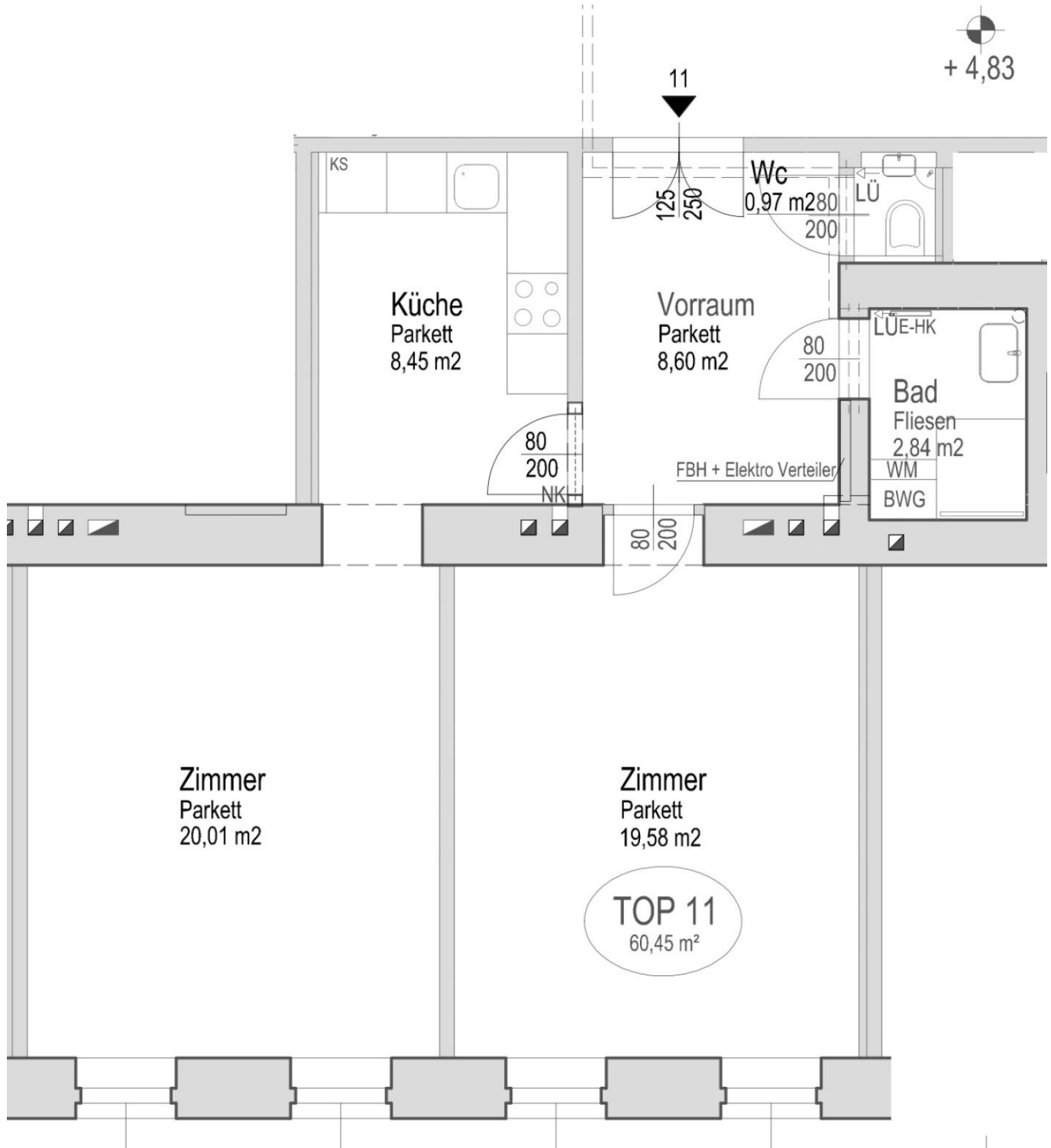
PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER







Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter (www.plech.at/nebenkostenübersicht).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen (http://www.plech.at/index_webpage.htm) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.