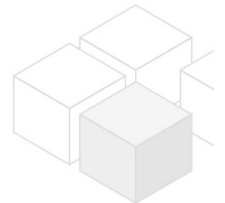
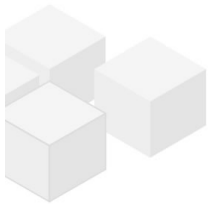


helle 4-Zimmer-Balkonwohnung nahe Rochusmarkt & Stadtpark | 144 m² | 2 Schlafzimmer

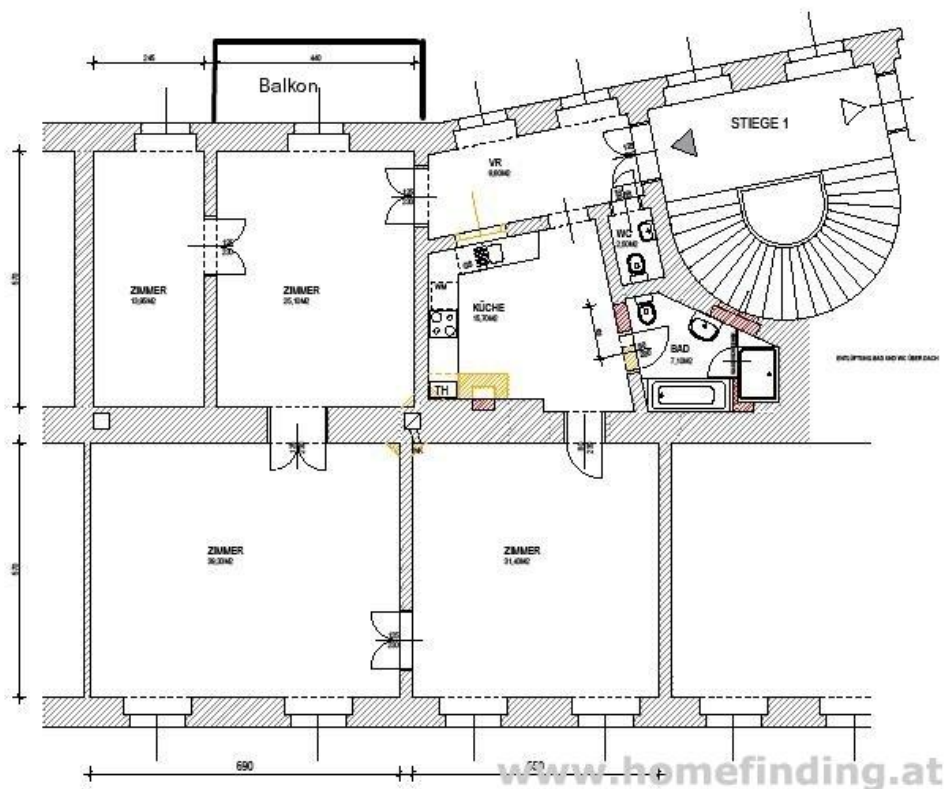
📍 1030 Wien, Nähe: Beatrixgasse, Neulinggasse

€ 2.250,- /Monat

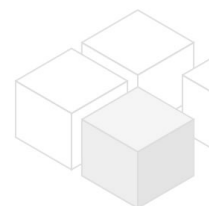


Pläne

3. STOCK



Zur Immobilie



Modern sanierte Altbauwohnung im 3. Liftstock eines schön erhaltene Altwiener Zinshauses (ehemalige Klavierfabrik) mit großem Innenhof.

Diese großzügige Altbauwohnung in zentraler Lage des 3. Bezirks nahe dem Rochusmarkt wurde vor einigen Jahren komplett saniert

OBJEKT + RAUMAUFTEILUNG

Der Wiener Charme wurde mit hohen Räumen, Fischgrätparkett und Flügeltüren erhalten. Die Immobilie eignet sich mit ihren ca 144m² Wohnfläche für Paare mit einem Kind, Expats oder Home-Office-Suchende. Die durchdachte Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität, das große Esszimmer mit Balkon ist das Herzstück der Wohnung.

- .Vorzimmer
- .Esszimmer mit Balkon
- .separate Küche
- .Wohnzimmer
- .ein großes Schlafzimmer (straßenseitig)
- .zweites Schlafzimmer (hofseitig)
- .Badezimmer (Wanne, Dusche, WC)
- .Gäste-WC.

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS

- .hochwertige Parkett-und Fliesenböden
- .Flügeltüren
- .hohe, helle Räume
- .Lift
- .Balkon
- .Fahrradabstellmöglichkeit
- .Kellerabteil
- .öffentliche Garage im Hof

->Video-Tour:

LAGE + INFRASTRUKTUR + ÖFFIS

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale) in Gehdistanz zum Rochusmarkt und Stadtpark. Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Wiener Naschmarkt liegen nur wenige Schritte entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zu U-Bahn-Knotenpunkten genießen Sie eine perfekte Infrastruktur.

- .U-Bahn: U3, U4
- .Straßenbahn: O, 74
- .Bus: 4A

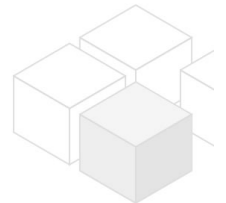
Mit der U-Bahn-Linie U3 (Station Rochusgasse) sind internationale Bildungseinrichtungen wie das Lycée Français im 9. Bezirk oder die Vienna International School schnell und unkompliziert erreichbar

VORAUSSETZUNGEN

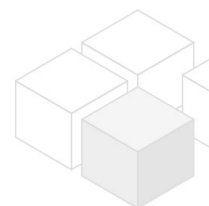
- .monatliches Netto-Haushaltseinkommen > 3-fache der Miete
- .3 aktuelle Gehaltszettel/ Arbeitsvertrag/ ESt-Bescheid

KONDITIONEN + RECHTLICHES

Miete: € 2250,00 (inkl BK, inkl MwSt, inkl Lift)
Kaution: 3 BMM
Befristung: 5 Jahre
beziehbar: ab sofort



Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerprinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis



Allgemeines

Objektnummer	1832
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Gesamtmiete	€ 2.250,-
-------------	-----------

Basisdaten

Wohnfläche	144.45m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	103.0
HWB Energieklasse	D
fGEE	1.65
fGEE Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	U4, U3
Nähe	Beatrixgasse, Neulinggasse