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

📍 1030 Wien, Nähe: Beatrixgasse, Neulinggasse

€ 2.250,- /Monat









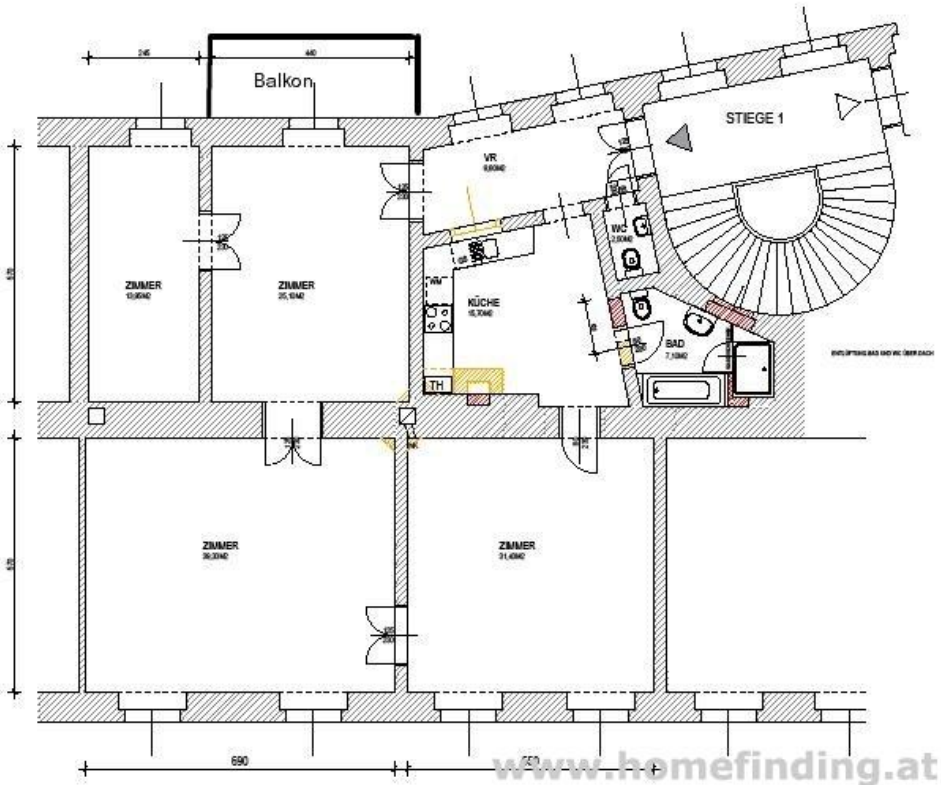






Pläne

3. STOCK



www.homefinding.at

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. Die Wohnung ist straßen- und hofseitig ausgerichtet!

OBJEKT + RAUMAUFTEILUNG
Der Wiener Charme wurde mit hohen Räumen, Fischgrät-Parkett und Flügeltüren erhalten. Die Immobilie eignet sich mit ihren ca 144m² Wohnfläche für Paare mit einem Kind, Expats oder Home-Office-Suchende. Das große Esszimmer mit Balkon in den ruhigen Innenhof ist das Herzstück der Wohnung. Die Wohnung ist straßen- und hofseitig ausgerichtet.

•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

KONDITIONEN + RECHTLICHES
•Miete: € 2250,00 (inkl BK, inkl MwSt, inkl Lift)
•Kaution: 3 BMM
•Befristung: 5 Jahre
•beziehbar: ab sofort
• HWB D/103,0
•Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerpinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Allgemeines

Objektnummer	1832
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 1.763,34
Bruttomiete	€ 1939.67
Betriebskosten brutto	€ 310.33
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
f_{GEE}	1.65
f_{GEE} Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	U4, U3
Nähe	Beatrixgasse, Neulinggasse