

**Nähe Rochusmarkt / U3! Gut geschnittene
4-Zimmer-Wohnung mit Terrassen und Allgemeingarten –
Sofortbezug möglich!**



Objektnummer: 3949

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rochusgasse 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.860,00 €
Kaltmiete (netto)	1.350,00 €
Kaltmiete	1.690,91 €
Betriebskosten:	340,91 €
USt.:	169,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Gruber

„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Kästenbaumgasse 37 / 2
1100 Wien





















Objektbeschreibung

Im Herzen des 3. Bezirks, nur wenige Schritte vom beliebten Rochusmarkt entfernt, gelangt diese zentral begehbare 4-Zimmer-Wohnung (86 m²) zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht, einen herrlichen Blick ins Grüne sowie großzügige Außenflächen (Terrasse ca. 19 m², Loggia ca. 7 m²) und Zugang zu einem großen Allgemeingarten.

Raumaufteilung:

- Großer Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Helles Wohnzimmer mit Ausgang auf die ruhige, gartenseitige Loggia
- Großes, ruhiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Zwei weitere kleinere Zimmer zur Rochusgasse hin ausgerichtet
- Möblierte Küche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Kellerabteil vorhanden
- Außenflächen: Terrasse (ca. 18,91 m²), Loggia (ca. 6,95 m²), großer Allgemeingarten zur Mitbenutzung

Zusätzliche Highlights:

- Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und befindet sich in gutem Zustand.
- Perfekt geeignet für Familien oder eine Studenten-WG.

Eine ruhige Wohnung in bester Wohnlage zum Wohlfühlen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese charmante Wohnung gerne persönlich!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <100m
Apotheke <125m
Klinik <175m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <325m
Höhere Schule <475m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <125m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap