# Urbanes Leben - Charmante möblierte 1 Zimmer Wohnung im 4. Bezirk

**Objektnummer: 6352/2360**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Rienößlgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 38,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 850,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 719,23 € |
| **Kaltmiete** | 778,08 € |
| **Betriebskosten:** | 58,85 € |
| **USt.:** | 71,92 € |
| **Provisionsangabe:** | |

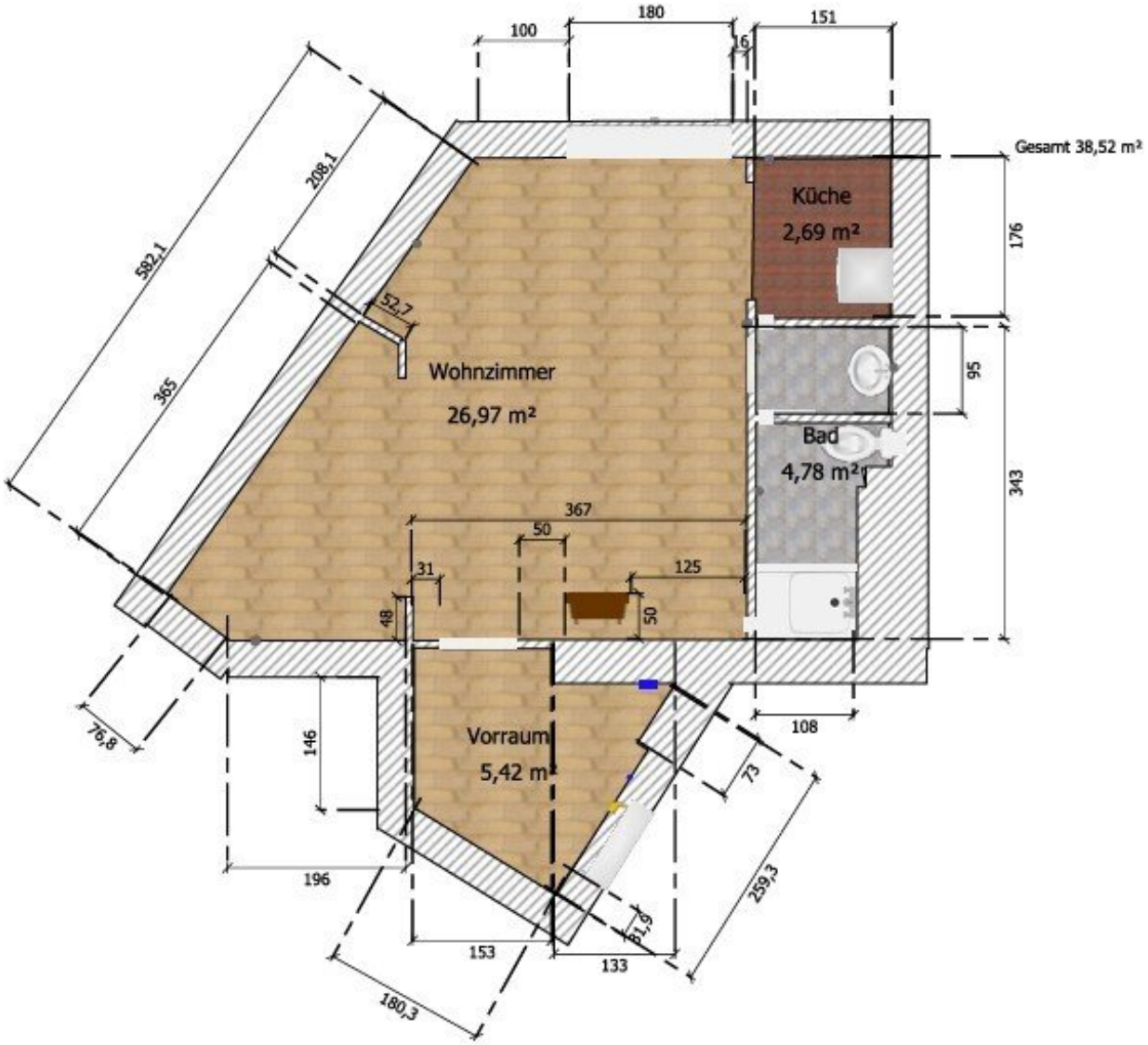
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

RELIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH


Gesamt 38,52 m²
Küche
2,69 m²
Wohnzimmer
26,97 m²
Bad
4,78 m²
Vorraum
5,42 m²
100
180
16
151
592,1
208,1
365
52,7
176
95
343
367
50
31
125
48
50
76,8
146
108
73
196
259,3
153
133
31,9
180,3

# Objektbeschreibung

**Urbanes Leben - Charmante möblierte 1-Zimmer Wohnung im 4. Bezirk**

**HIGHLIGHTS**

*Wohnen in ausgezeichneter Lage im 4. Bezirk

*Kleines Juwel für Studierende, Singles oder Pärchen

*ruhige Lage, begrünter Innenhof

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie die **oben angeführte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese soeben teilsanierte 1-Zimmer-Wohnung umfasst ca. **38m² Wohnfläche** und befindet sich im Hochparterre eines Wohnhauses in einer ausgezeichneten, verkehrsberuhigten Lage im 4. Wiener Bezirk.

Sie betreten Ihr potenzielles neues Zuhause über einen großzügigen Vorraum. Über diesen kommen Sie in das **Herzstück** der Wohnung - das charmante Hauptzimmer. Dieses gut geschnittene Zimmer bietet Platz als  Schlaf-, Wohn- und Essbereich zum Wohlfühlen. Dahinter befindet sich die kleine, aber feine Küche. Über das Hauptzimmer gelangen Sie ebenso in das Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist.

Die Wohnung ist bezugsbereit, denn folgende Ausstattung wird auf Wunsch kostenfrei mitvermietet:

- Einbauküche samt Kühlschrank
- Waschmaschine
- Doppelbett

- Kleiderkasten
- Wohnzimmertisch

Weiters gehört zu dieser Wohnung ein **Kellerabteil** mit einer Nutzfläche von ca. 3,5m², der über einen hauseigenen Lift erreichbar ist. Im Wohnhaus befindet sich zusätzlich eine Waschküche und ein abgeschlossener, begrünter **Innenhof** mit Fahrradabstellplatz, der im Sommer angenehm kühl ist und zum längeren Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt über einen freistehenden Gas-Einzelofen mit direkter Gaszuführung vom Gasnetz und Kaminanschluss.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf 58,85 € inkl. USt pro Monat und sind in den Gesamtkosten bereits enthalten.

Die Wohnung überzeugt mit der ausgezeichneten Lage nahe des Stadtzentrums, besonders mit der Nähe zur TU Wien, zum Karlsplatz und zum Wiener Naschmarkt - perfekt für Studierende, Singles oder Pärchen. Die hervorragende Lage bietet hohe Lebensqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants und nur wenige Gehminuten bis zur U-Bahn.

---

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie die **oben angeführte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap