

**Erstbezug beim Rochusmarkt - Neu sanierte 5 Zimmer
Altbauwohnung in begehrter Lage!**



Wohnsalon

Objektnummer: 6653/772

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,55 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 162,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.341,80 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	376,38 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



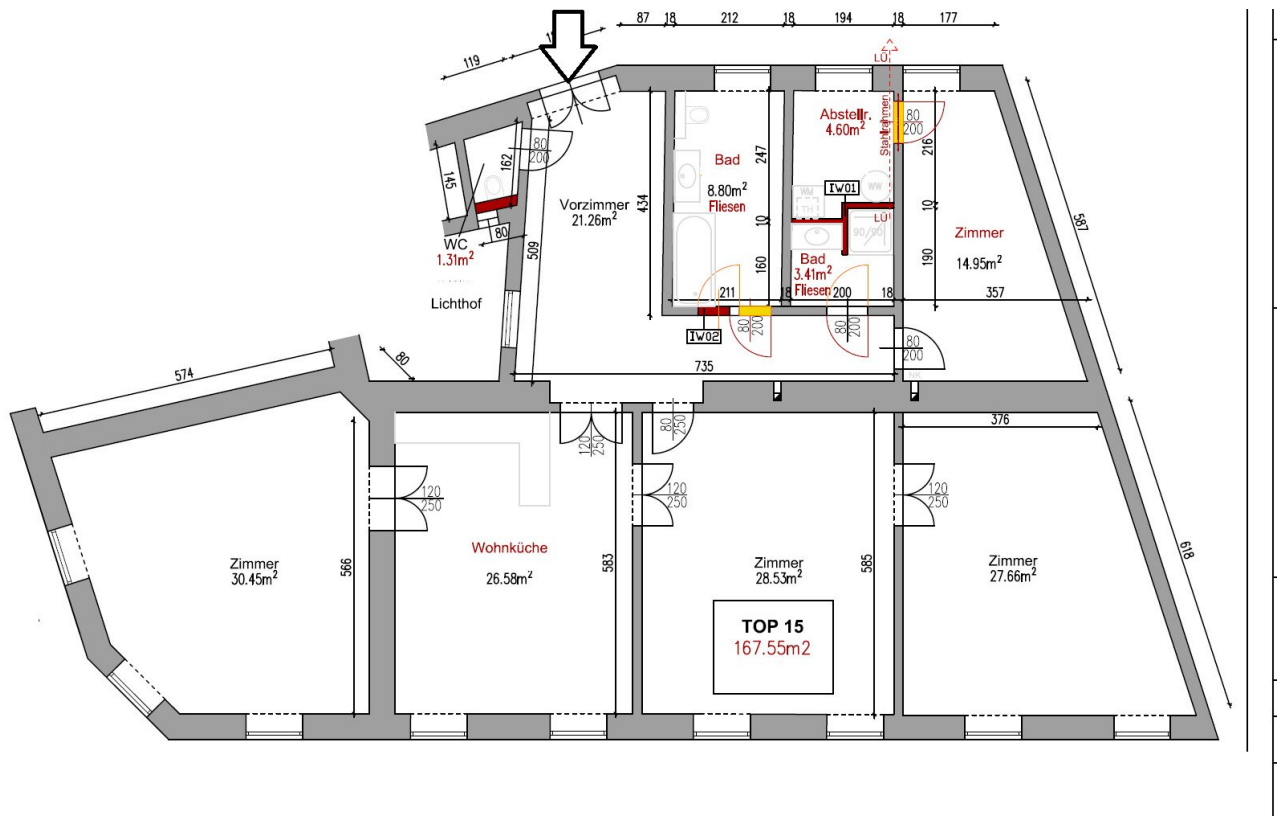












Objektbeschreibung

Diese weitläufige und **neu sanierte Altbauwohnung** mit einer **Wohnfläche von rund 167,55 m²** beeindruckt durch ihre repräsentative und **großzügige Raumaufteilung** und den besonderen Altbaucharme. Sie liegt im **3. Liftstock eines gepflegten Altbaus** und weiß zu überzeugen. Über das **einladende Vorzimmer mit mehr als 21 m²** gelangt man in die verschiedenen Wohn- und Schlafbereiche. Die **hohen Decken, großen Flügeltüren** und die **gut durchdachte Anordnung** der Räume schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Der **Mittelpunkt der Wohnung** ist die geräumige, ausgestattete **Wohnküche mit Kücheninsel**, die auch genügend Platz für einen **geräumigen Essbereich** bietet und gleichzeitig den Übergang zu den angrenzenden Zimmern bildet. Insgesamt stehen noch **4 weitere großzügige Zimmer** zur Verfügung, **Das größte** darunter ist ein besonders repräsentativer **Raum mit über 30 m²**, der sich ideal als Wohnzimmer eignen würde. Die weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Zwei Badezimmer, eines davon mit **Badewanne und Toilette** ausgestattet - das andere mit **Dusche und Waschtisch** versehen, sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein **praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das funktionale Konzept ab. Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre klare Struktur, die eine flexible Gestaltung erlaubt. Die Kombination aus klassischem Grundriss, modernem Komfort und großzügigen Flächen macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- 4 Zimmer
- ausgestattete Wohnküche mit Kücheninsel
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- 2 separate Toiletten
- Abstellraum

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap