

URBANES WOHNEN MIT FLAIR - GROßZÜGIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG NÄHE ROCHUSMARKT - ALTBAUCHARME



Objektnummer: 4876

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	116,71 m²
Gesamtfläche:	116,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.511,85 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	251,00 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

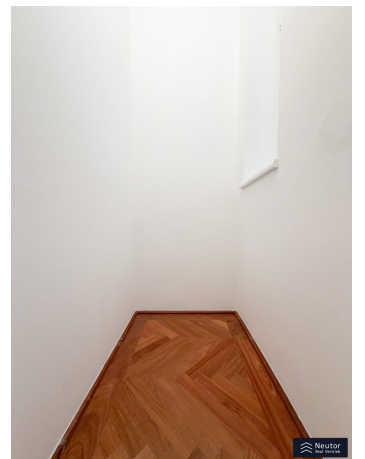
Ihr Ansprechpartner

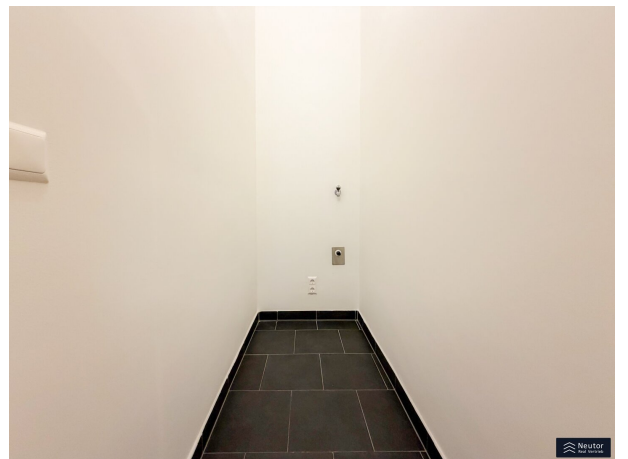
Melanie Ivancsics

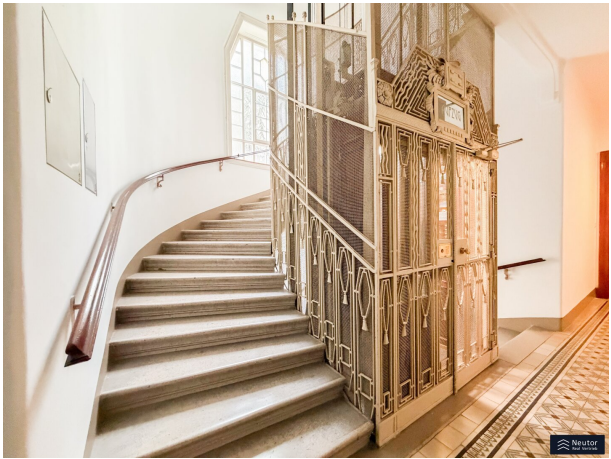
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +4366488387556

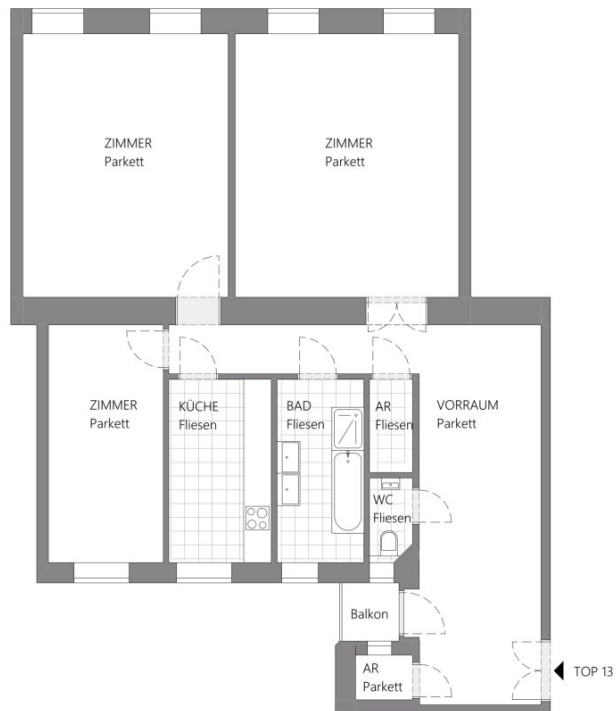












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne 4-Zimmer-Altbauwohnung, die den klassischen Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die Wohnung besticht durch ihre helle, großzügige Raumaufteilung, sowie durch ihre ausgesprochen gute Lage im 3. Bezirk - nur wenige Gehminuten vom beliebten Rochusmarkt entfernt. Ideal für alle, die das urbane Leben in Wien mit allen seinen Vorzügen genießen möchten.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 117 m²

Zimmer: 4

Balkon: ja

Abstellraum: 2

Badezimmer: 1 - mit Badewanne und Doppelhandwaschbecken

WC: 2 - 1 separat

Küche: ja - voll ausgestattet

Stock: 1. OG

Lift: ja

Beschreibung:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der einen stilvollen Empfang schafft und ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Ein separates WC im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort, während zwei praktische Abstellräume reichlich Stauraum für alle Alltagsgegenstände bereitstellen.

Die drei zentral begehbaren Zimmer überzeugen durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit und

klare Raumaufteilung. Ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer - jedes Zimmer schafft durch seine angenehme Größe ein besonders wohnliches Ambiente. Die separat angelegte, voll ausgestattete Küche verfügt über ein Fenster, welches für eine helle, angenehme Atmosphäre sorgt und den Kochbereich besonders freundlich gestaltet.

Das Badezimmer präsentiert sich mit Badewanne, Dusche sowie einem Doppelhandwaschbecken äußerst komfortabel. Dank des großzügigen Fensters gelangt viel Tageslicht herein, während frische Luft für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein zweites WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Die zentrale Lage an der Landstraße Hauptstraße macht das urbane Leben besonders attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und einladende Restaurants liegen direkt vor der Haustür. So verbinden sich hier städtischer Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.990,- inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: € 4.170,-

Mietdauer : 5 Jahre 1 Monat

Lage & Infrastruktur:

Eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: In unmittelbarer Nähe halten mehrere Buslinien (4A, 59A, 74A), die Sie bequem zu wichtigen Zielen in der Stadt bringen. Die U-Bahn-Station Wien Mitte/Landstraße mit den Linien U3 und U4 sowie die S-Bahn ist fußläufig erreichbar und sorgt für schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spezialitätenläden und gemütliche Cafés sind bequem erreichbar. Für kulinarische Vielfalt ist gesorgt - von trendigen Restaurants bis hin zu traditionellen Lokalen findet sich hier für jeden Geschmack das Richtige. Kulturelle Einrichtungen und kleine Boutiquen laden zu Spaziergängen, Bummeln und entspannten Stunden in der Nachbarschaft ein. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt der Arenbergpark, der zu Ruhe und Erholung inmitten der Stadt einlädt.

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 <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap