

## **U3 - ROCHUSGASSE - Klimatisierte DG-Terrassenwohnung**



**Objektnummer: 960/74340**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

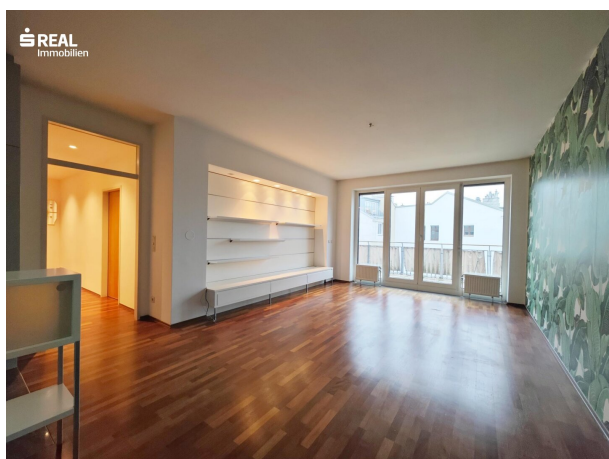
Adresse	Landstraßer Hauptstraße 71
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Gesamtmiete	1.766,16 €
Kaltmiete (netto)	1.273,64 €
Kaltmiete	1.605,60 €
Betriebskosten:	302,38 €
USt.:	160,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

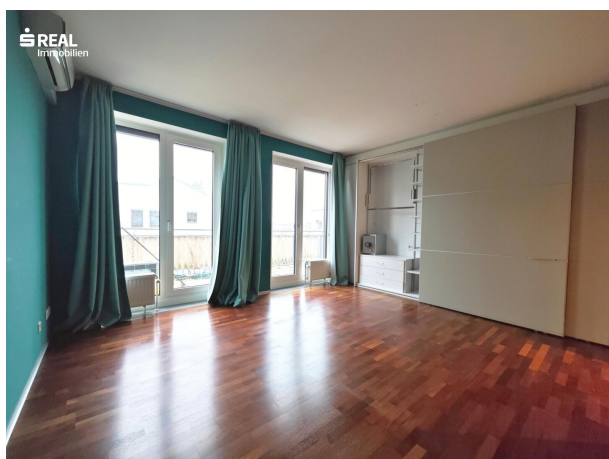
## Ihr Ansprechpartner

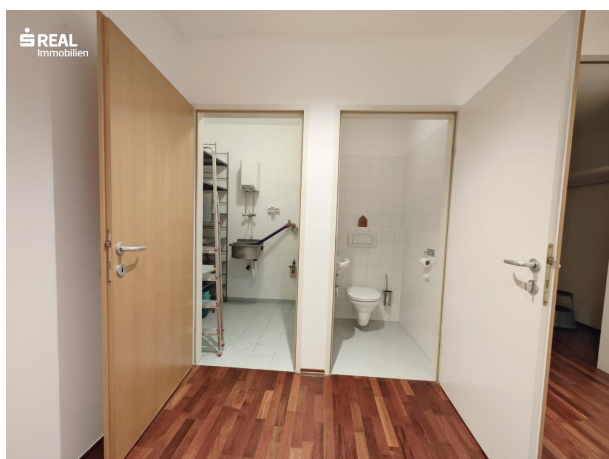


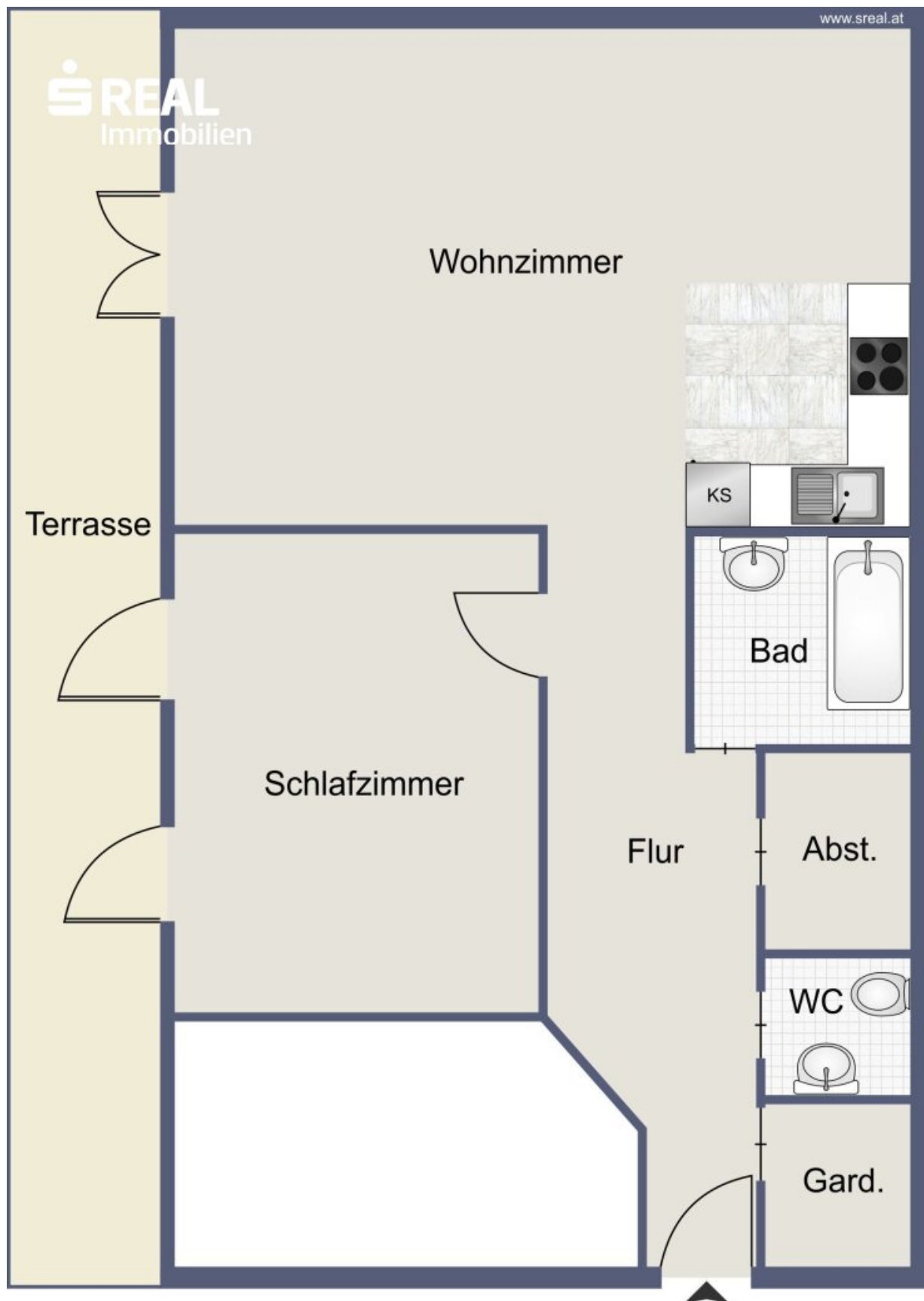
DI (FH) Andreas Kolar





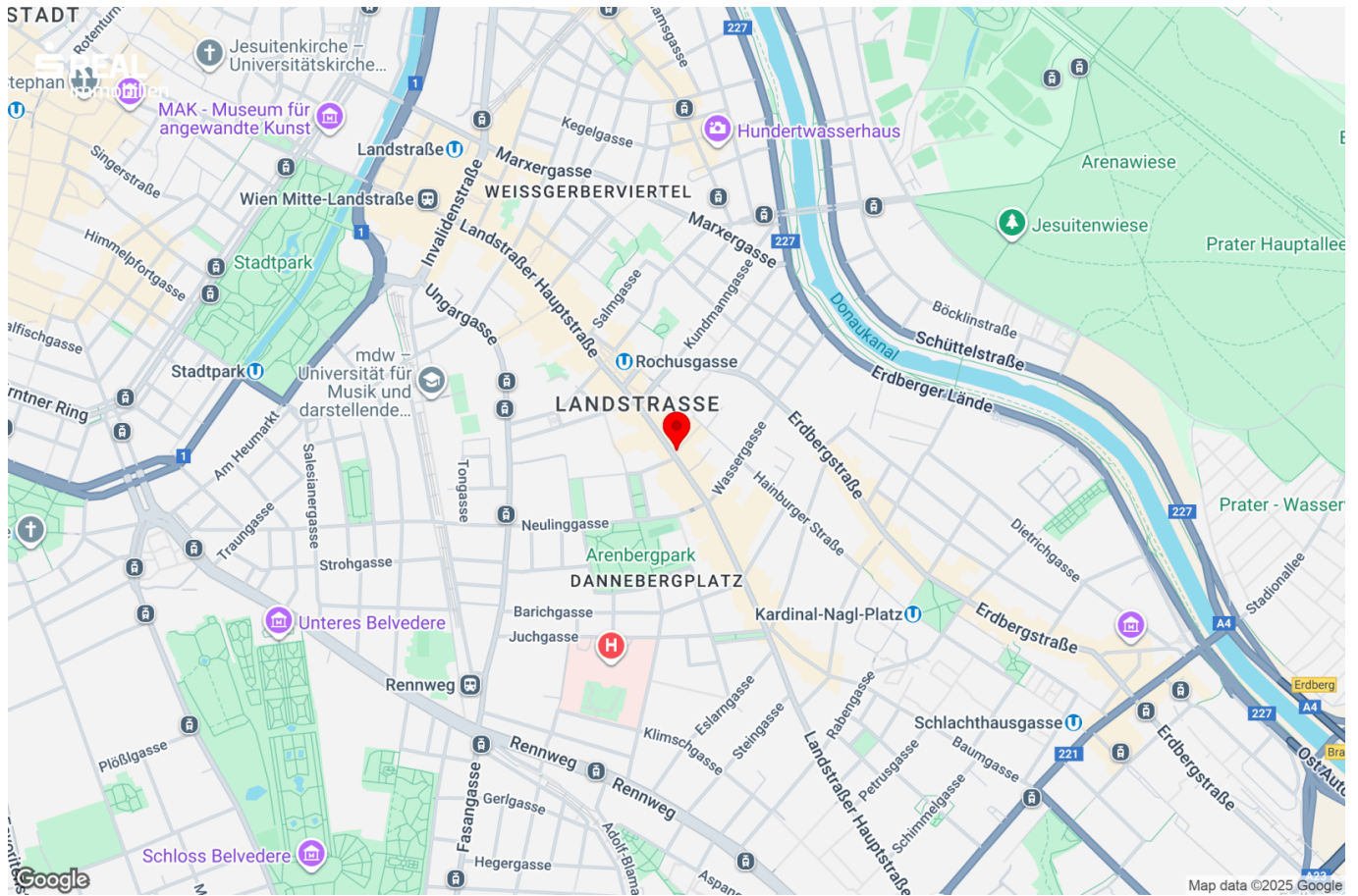






Skizze Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

**\*ein Grundrissplan steht leider nicht zur Verfügung, es handelt sich hier um eine ungefähre Skizze**

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage zwischen der Landstraßer Hauptstraße und der Hainburgerstraße, nur wenige Schritte vom beliebten Rochusmarkt entfernt.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und gliedert sich in:

- eine zentrale Diele
- ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- ein klimatisiertes Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC
- einen praktischen Abstellraum
- eine Garderobe

Sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur langgezogenen Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglicht.

Durch die Situierung nahe Stiege 2 ist die Wohnung besonders ruhig gelegen. Sie befindet sich im 5. Liftstock (Dachgeschoss) und überzeugt dank ihrer Lage durch viel Tageslicht – selbst an trüben Tagen.

## Ausstattung

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während die Nassräume neutral verflies sind. Die moderne, neuwertige Küche ist vollständig mit allen notwendigen Geräten eingerichtet.

Ein außenliegender Sonnenschutz sowie die zentrale Beheizung runden dieses attraktive Angebot ab.



## **Lage**

Die Wohnung liegt in zentraler Lage am Beginn des 3. Bezirks. Die Wiener Innenstadt sowie der Stadtpark sind in etwa 12 Gehminuten erreichbar.

Die U-Bahn-Station U3 Rochusgasse befindet sich praktisch vor der Haustür. Der Rochusmarkt sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie!

**Kaution:** 3 BMM

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Eigentümer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <225m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <175m  
Universität <575m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <50m  
Post <150m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <100m



Straßenbahn <450m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.