

## **U3 ROCHUSMARKT - UNBEFRISTET - TRAUMHAFTE ALTBAUWOHNUNG IN RUHELAGE**



**Objektnummer: 6407**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.160,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.736,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.963,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,65 €
<b>USt.:</b>	196,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Ulrike Krempf**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

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





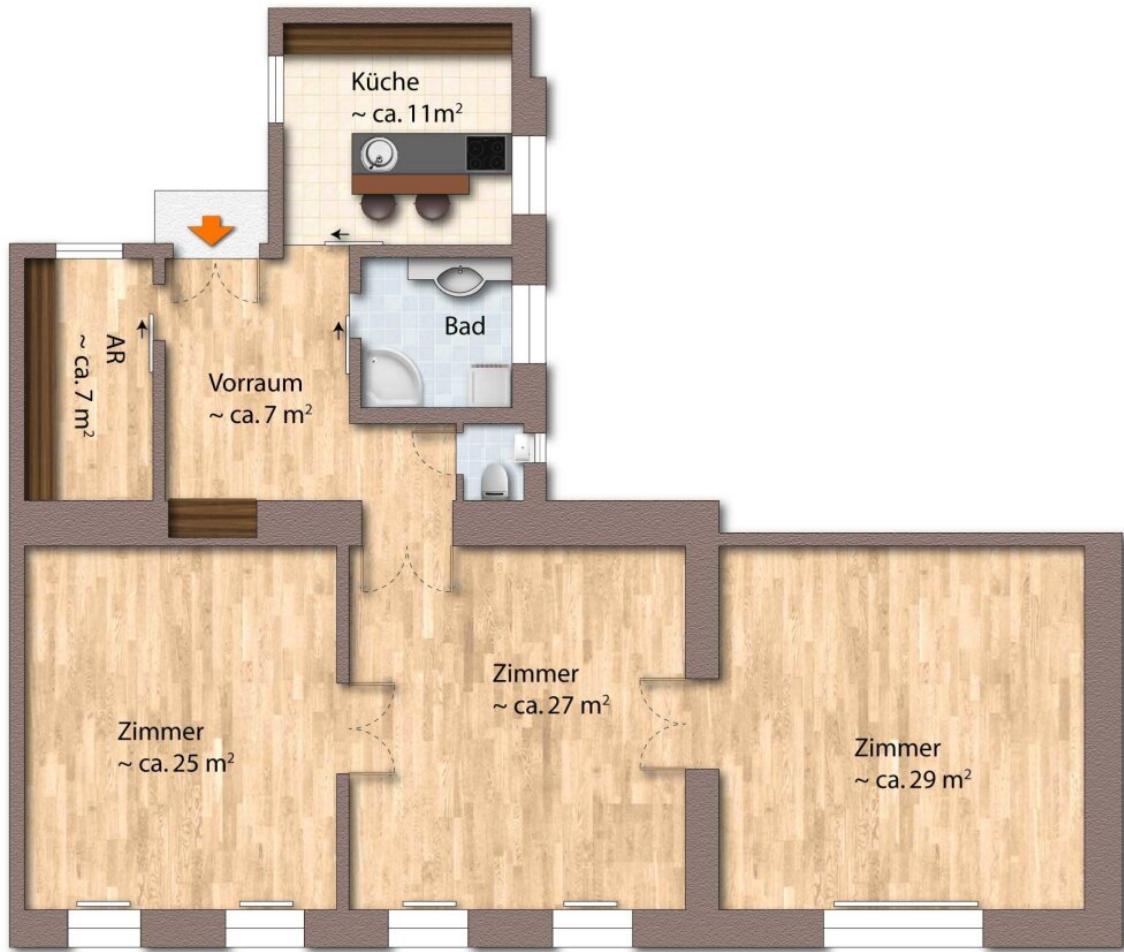












NOV REAL

0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten** Vermietung gelangt eine **wunderschöne, ruhige und helle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Schrankraum** – in unmittelbarer Nähe zum Rochusmarkt und zur U-Bahnlinie U3. Auch der grüne Prater und der Stadtpark liegen in **fußläufiger Entfernung**, welche sich bestens für erholsame Spaziergänge und sportliche Freizeitaktivitäten eignen.

Diese, **vom Architekten umgebaute Altbauwohnung besticht durch die perfekte Raumgestaltung, sowie die moderne und hochwertige Ausstattung** von Küche, Bad, sowie Vorraum und Schrankraum - **eine schöner Altbau modern inszeniert!**

### **116 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 großen Zimmern:**

- 27 m<sup>2</sup> Wohnzimmer, von welchem man zentral in
- 2 Schlafzimmer (25 und 29 m<sup>2</sup>) gelangt;
- exklusive und komplett ausgestattete Küche mit Bar
- großzügiges, möbliertes Vorzimmer
- 7 m<sup>2</sup> möblierter Schrankraum
- Bad mit Dusche, Waschtischverbau, Nische für Waschmaschine
- separate Toilette mit Handwaschbecken

*(alle Flächenangaben gerundet - Angaben ohne Gewähr)*

### **Hochwertige Ausstattung:**

- Küche, Bad, Vorzimmer und Schrankraum - komplett und modern ausgestattet
- Flügeltüren und Glas-Schiebetüren
- hochwertige Vollholz-Parkettböden
- integrierte Beleuchtung in Küche, Bad, Vorzimmer und Schrankraum

- TV- und Internet-Anschluss

**Der neue Hotspot von Wien - zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur in Prater- und Stadtpark-Nähe:**

**• Öffentliche Verkehrsmittel:**

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe der U-Bahnlinie U3 (Rochusgasse), der Buslinien 4A und 74A und der Straßenbahnlinie 1.

Sie erreichen aber auch innerhalb von nur 10 Gehminuten die Innenstadt, den Bahnhof Wien-Mitte, den Stadtpark und den grünen Prater.

Beste Anbindung auch an den Flughafen.

**• Einkaufsmöglichkeiten/Ausgehen:**

In der nächsten Umgebung befinden nicht nur die Einkaufsmeile Landstraßer Hauptstraße und der Rochusmarkt samt neuem Einkaufszentrum,

sondern auch ein vielfältiges Angebot an sehr guten Gastronomielokalen.

**Bitte stellen Sie Ihre Anfrage per Mail mit vollständigem Namen, Mailadresse und Telefonnummer. Sie erhalten im Anschluss umgehend die detaillierten Unterlagen samt genauer Adresse per Mail.**

**Aufgrund der großen Nachfrage können wir leider keine Termine per Mail koordinieren und bitten Sie um telefonische Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines.**

*\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap