

**ROCHUSMARKT / U3 - UNBEFRISTETE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE UND  
FERNBLICK**



**Objektnummer: 6406**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.003,56 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.655,66 €
<b>Kaltmiete</b>	1.821,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,75 €
<b>USt.:</b>	182,15 €
<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

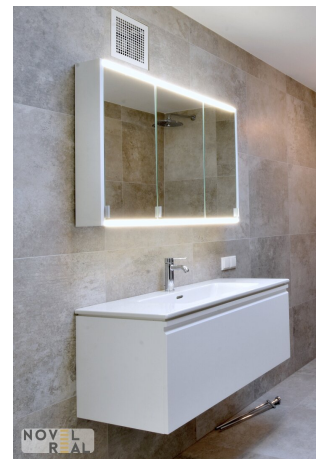
T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













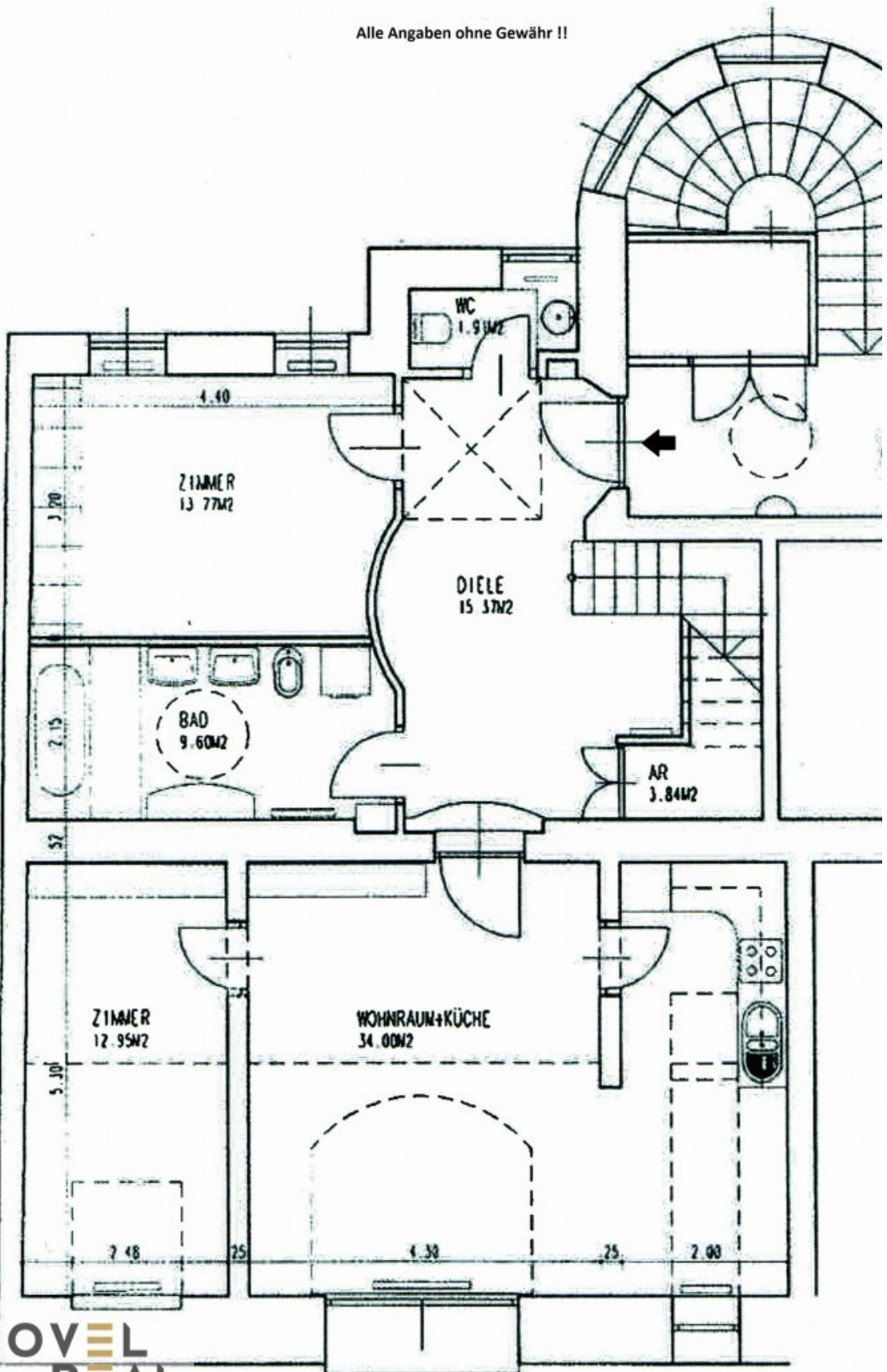




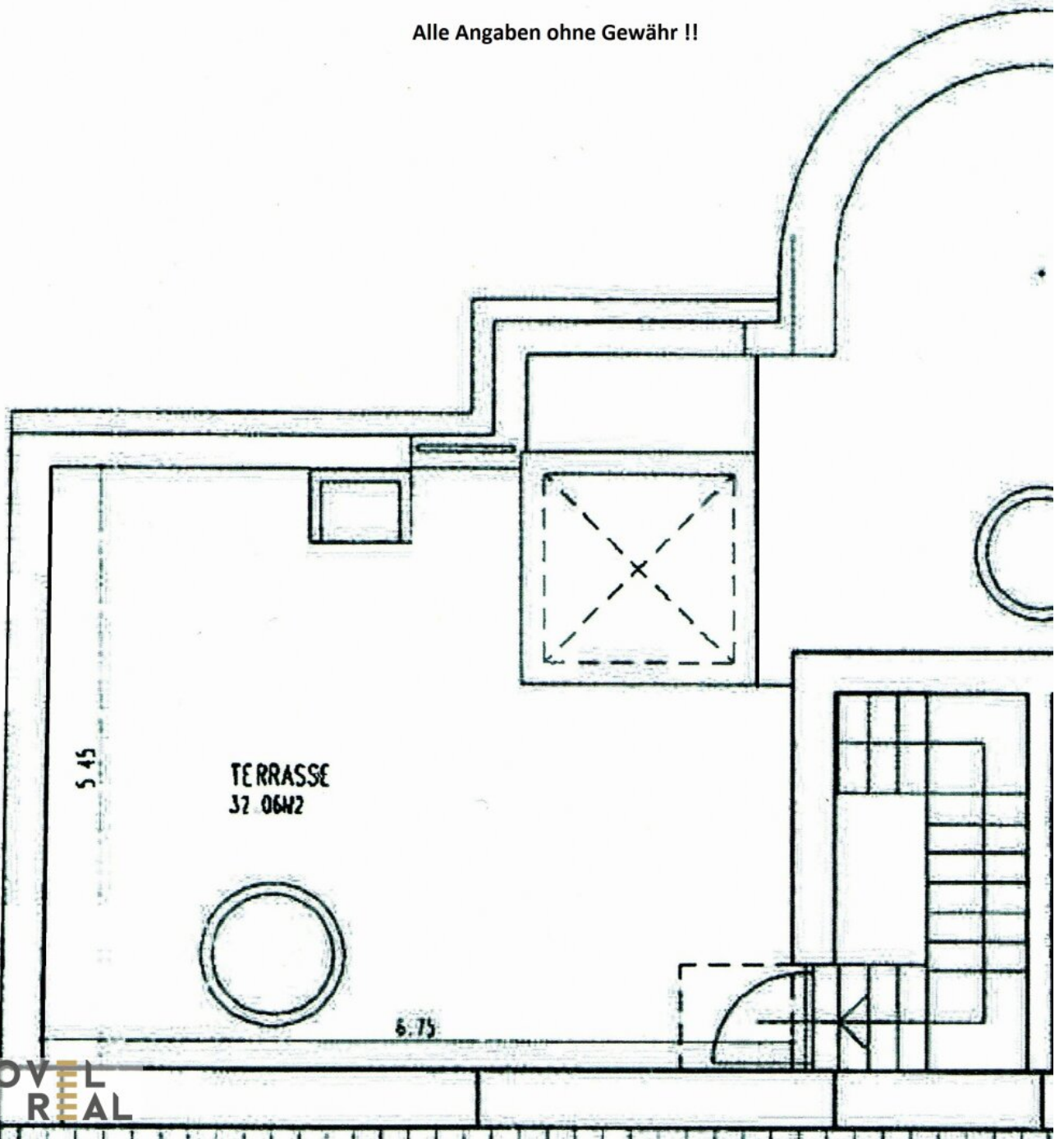


NOVEL  
REAL

Alle Angaben ohne Gewähr !!



Alle Angaben ohne Gewähr !!



NOVEL  
REAL

## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine **ruhige und renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 32 m<sup>2</sup> Terrasse und traumhaften Fernblick – 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 charmante Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (5. Stock) eines repräsentativen Jahrhundertwende-Hauses mit Lift.

### **91 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit guter Raumaufteilung (siehe Grundriss) plus Terrasse:**

- 34 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer mit rd. 13 und 14 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne und Dusche mit Glaswänden
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- große Diele mit Lichtkuppel und Platz für Home-Office
- Abstellraum unter der Treppe zur
- 32 m<sup>2</sup> hof- und westseitigen Dachterrasse mit traumhaften Fernblick

*(alle Flächenangaben gerundet - Angaben ohne Gewähr)*

### **Hochwertige Ausstattung:**

- moderne Hochglanz-Einbauküche - komplett ausgestattet
- neu renoviertes Badezimmer mit Waschbeckenverbau und Spiegelschrank
- Einbauschränk
- Klimaanlage

- Parkett - und Fliesenböden
- Beleuchtungskörper
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

**Für die Vereinbarung eines Termins oder etwaige Rückfragen kontaktieren Sie bitte Frau Ulrike Krempf TELEFONISCH unter +43 664 4264022.**

**BESICHTIGUNGEN SIND AB DEM 19. MAI NACH TELEFONISCHER TERMINVEREINBARUNG MÖGLICH!**

**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, sondern auch ein

vielfältiges Angebot an sehr guten Gastronomielokalen. Das Einkaufszentrum "The Mall" liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

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