

**Möbliert. Urban. Perfekt angebunden. 1 Zimmer,  
Duschbad, separates WC, Abstellraum, großer Keller,  
wenige Fussminuten Nahe U3, 6.OG**



**Objektnummer: 6567**

**Eine Immobilie von Posch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	789,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	627,64 €
<b>Kaltmiete</b>	718,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,54 €
<b>USt.:</b>	71,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



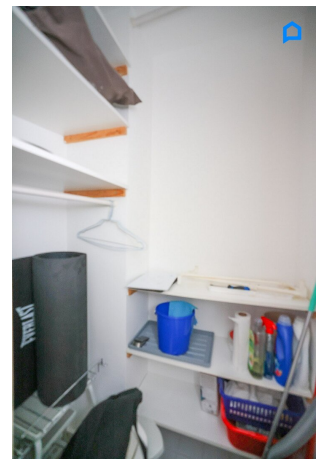
**Ing. Robert Posch**

Posch Immobilien











## Objektbeschreibung

### **Möbliert. Urban. Perfekt angebunden. Wenige Fussminuten Nahe U3**

Ihr neues Zuhause zwischen Rochusmarkt, Prater und Innenstadt. Möblierte Mietwohnung in 1030 Wien nahe U3 Kardinal-Nagl-Platz. Heller Wohnbereich, moderne Küche, Lift, Keller und ausgezeichnete Infrastruktur bei Rochusmarkt, Galleria und Prater. Ideal für Singles und Pendler.

### **Hier gehts gleich direkt zur 360 Grad online**

#### **Vorab-Besichtigung:**

<https://my.matterport.com/show/?m=MRjZ5ZBz8C2>

#### **OBJEKTbeschreibung:**

Diese gepflegte und voll möblierte Mietwohnung im 6. Liftstock vereint urbanen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk. Die rund 42 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine sofortige Bezugsbereitschaft.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Küche mit integriertem Essplatz bietet ausreichend Stauraum und Funktionalität für den Alltag. Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine, separates WC, Vorraum, Abstellraum sowie ein großzügiges Kellerabteil ergänzen das attraktive Raumangebot.

#### **IDEAL FÜR:**

- Singles
- Berufstätige und Pendler
- Studierende

- Expats und Firmenmitarbeiter

## **AUSSTATTUNG:**

- ? Voll möbliert
- ? Lift
- ? Fernwärme
- ? Moderne Einbauküche
- ? Waschmaschine
- ? Separates WC
- ? Abstellraum
- ? Kellerabteil
- ? Sehr heller freundlicher Wohnbereich

## **LAGE & INFRASTRUKTUR:**

Die Hainburger Straße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im 3. Bezirk. Die U3-Station Rochusmarkt und Kardinal-Nagl-Platz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

## **Besonders hervorzuheben sind:**

- Einkaufszentrum Galleria unmittelbar gegenüber
- SPAR-Supermarkt direkt in der Wohnanlage

- Rochusmarkt in kurzer Gehdistanz
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte
- Wiener Prater für Sport und Erholung

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

- U3 Kardinal-Nagl-Platz, Rochusmarkt ca. 5 Gehminuten
- Rasche Verbindung zum Stephansplatz
- Gute Anbindung an Flughafen Wien und Autobahnnetz
- Bus- und Straßenbahnverbindungen in unmittelbarer Umgebung

#### **MIETKONDITIONEN:**

**Gesamtmiete: € 790,00 monatlich inkl BK und MwSt.**

- Kautions: € 3.160,00
- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 1 Jahr plus 3 Monate

zuzüglich Warmwasser, Heizung, Strom, Internet nach Verbrauch

**Warmwasser und Heizungskonto ca. 40-60 € pro Monat**

## **KONTAKT:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

**Ing. Robert Posch**

**Posch Immobilien**

**Tel.: 0699 15115000**

E-Mail: [office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at)

Bitte um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Sie möchten Ihre Immobilie erfolgreich vermieten oder bestmöglich verkaufen?**

Wir sind spezialisiert auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnimmobilien und begleiten Sie kompetent, persönlich und engagiert bis zum erfolgreichen Abschluss.

**Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne! , Ing. Robert Posch 0699/15115000**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.