

**Hochwertiger Erstbezug in Zentrumsnähe | 82 m<sup>2</sup>, 3  
Zimmer, Balkonwohnung | Klimaanlage**



**Objektnummer: 4072**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainergasse 30
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.582,90 €
Kaltmiete	1.850,00 €
Betriebskosten:	267,10 €
Infos zu Preis:	

Der Vermieter ist Kleinunternehmer und USt befreit.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

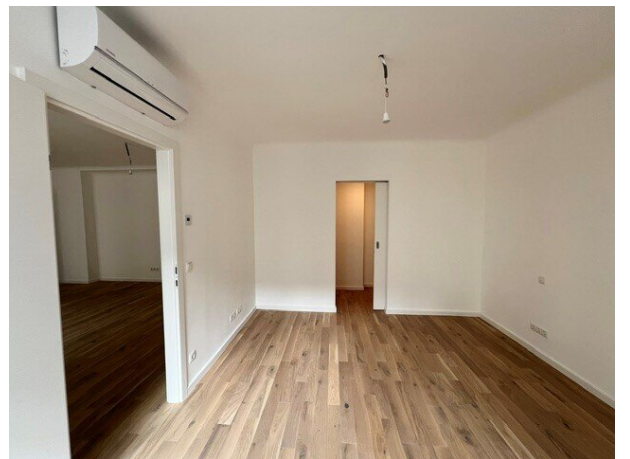
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Gruber**

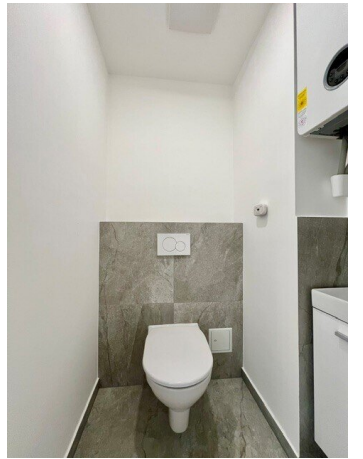


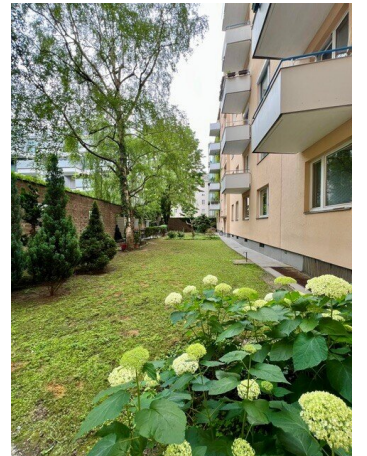


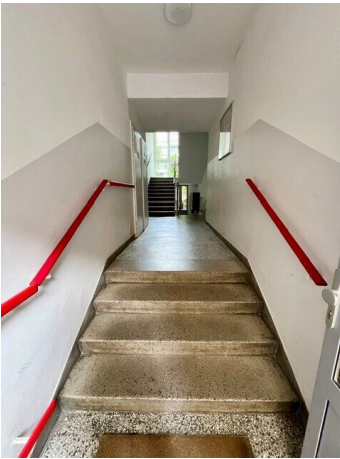


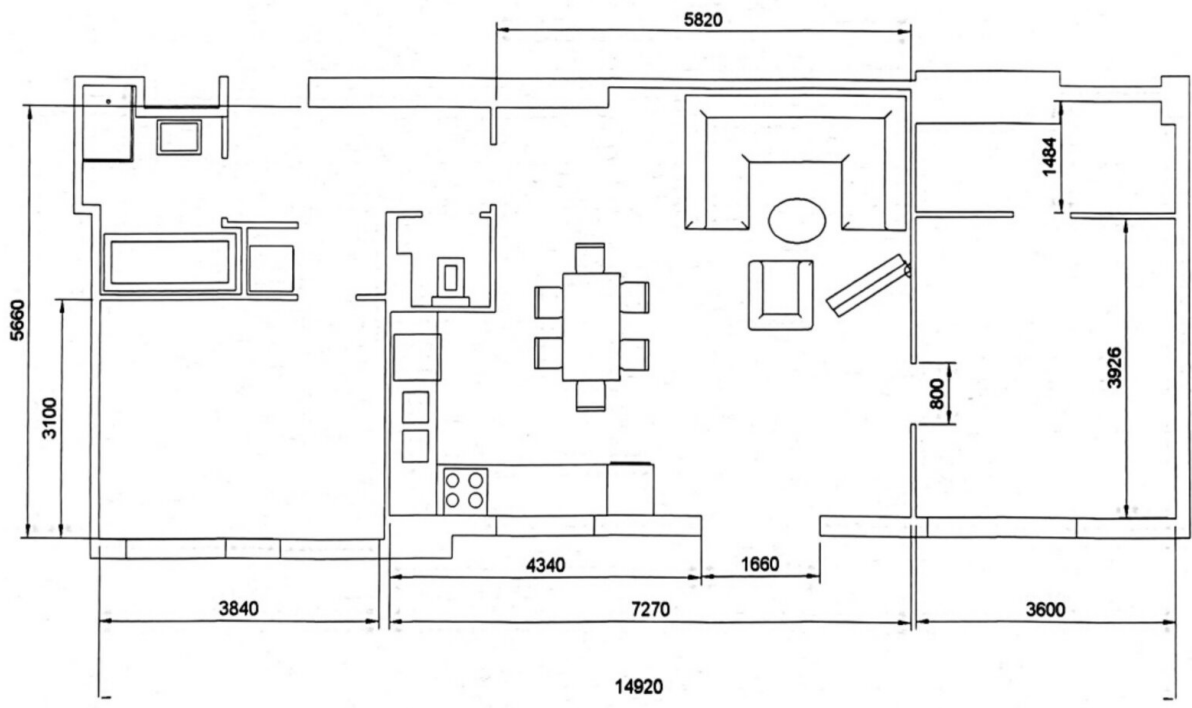


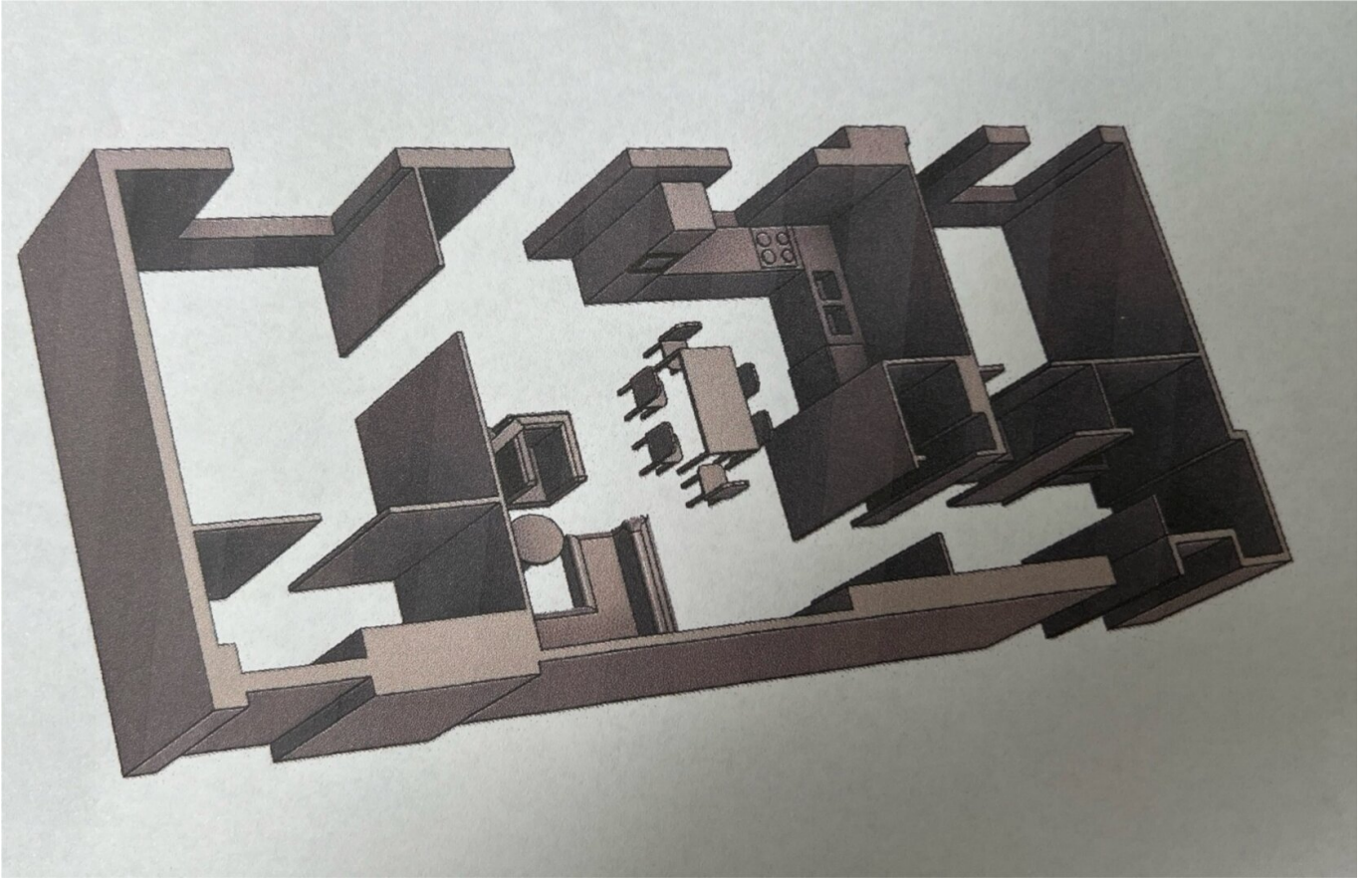












## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Der großzügige Wohnbereich mit moderner Küche bietet viel Platz zum Wohnen und Essen und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei Schlafzimmer, wobei eines über einen begehbaren Schrankraum verfügt. Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das WC ist separat. Ein geräumiger Vorraum rundet das attraktive Raumangebot ab.

### Highlights:

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung, 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon
- Klimaanlage in allen Räumen
- Mehrfach verglaste Fenster
- Fliegengitter, Innenjalousien & Außenrollläden
- Hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung mit Brennwertgerät (Niedertemperaturgerät für sparsames Heizen)
- Großzügiger Küchenbereich
- Modernes Badezimmer mit Wanne & Dusche
- Begehbare Schrankraum

- Kellerabteil vorhanden
- Kabel- und Internetanschluss vorhanden
- Sofortbezug möglich
- Sehr gute Infrastruktur & rasche Anbindung ins Zentrum

Eine wunderschöne, hochwertig ausgestattete Wohlfühlwohnung in begehrter Lage – ideal für alle, die modernes Wohnen mit hohem Komfort und urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <75m

Universität <275m

Höhere Schule <650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <550m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap