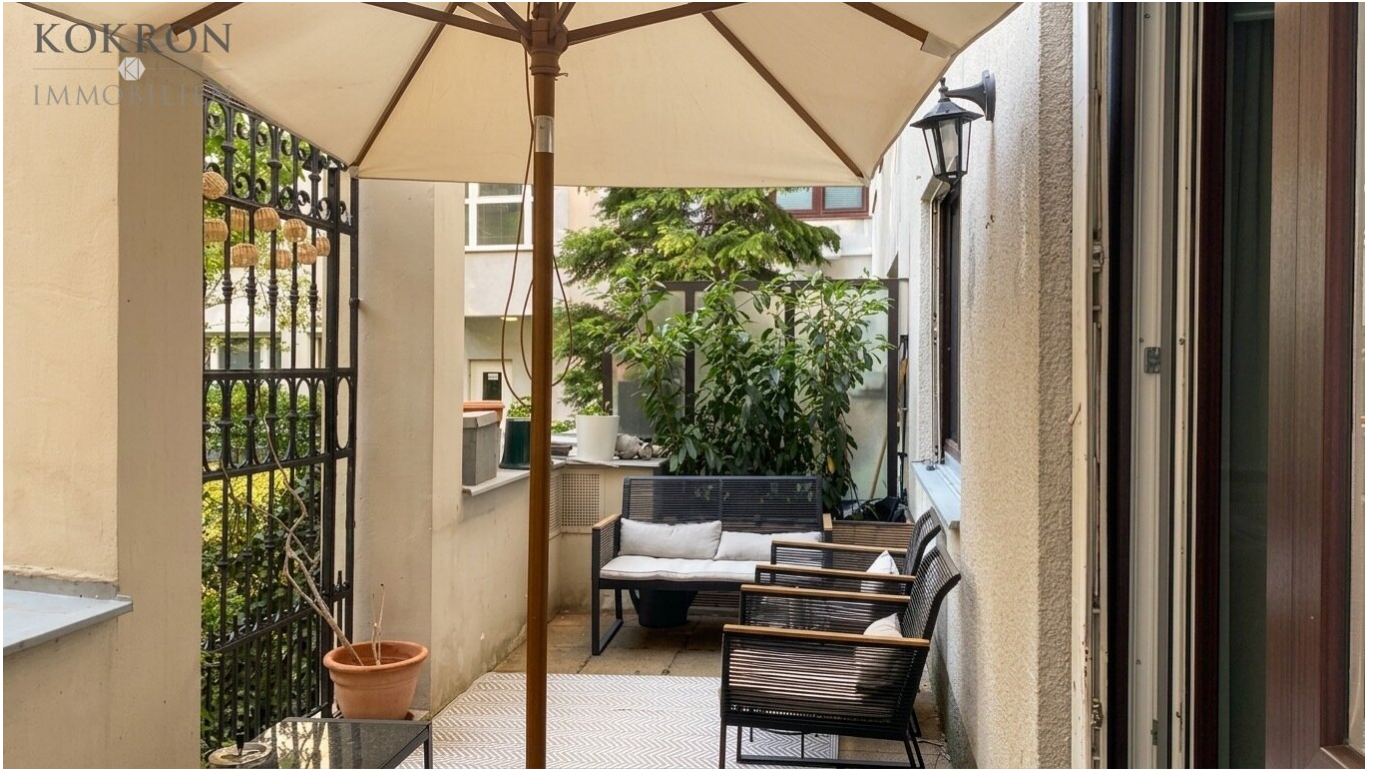


Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Privater Außenbereich – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende.

Objektnummer: 4843

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

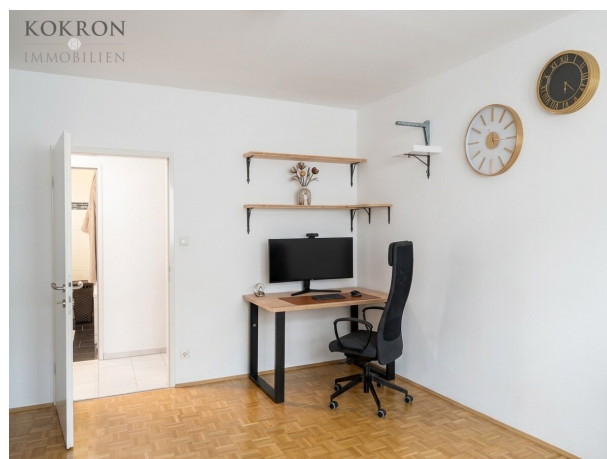
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,28 m ²
Nutzfläche:	94,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.683,90 €
Kaltmiete	1.871,26 €
Betriebskosten:	187,36 €
USt.:	18,74 €
Provisionsangabe:	

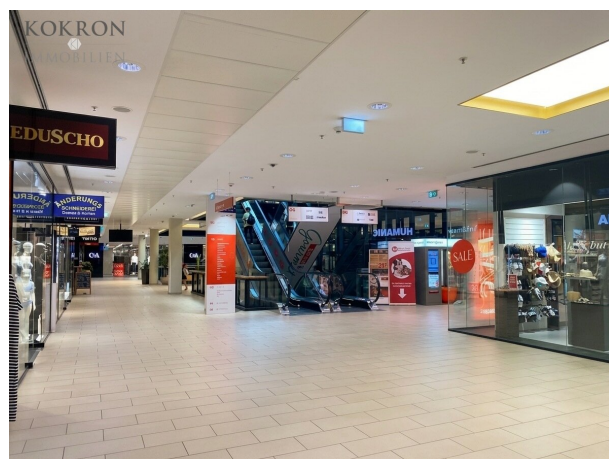
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

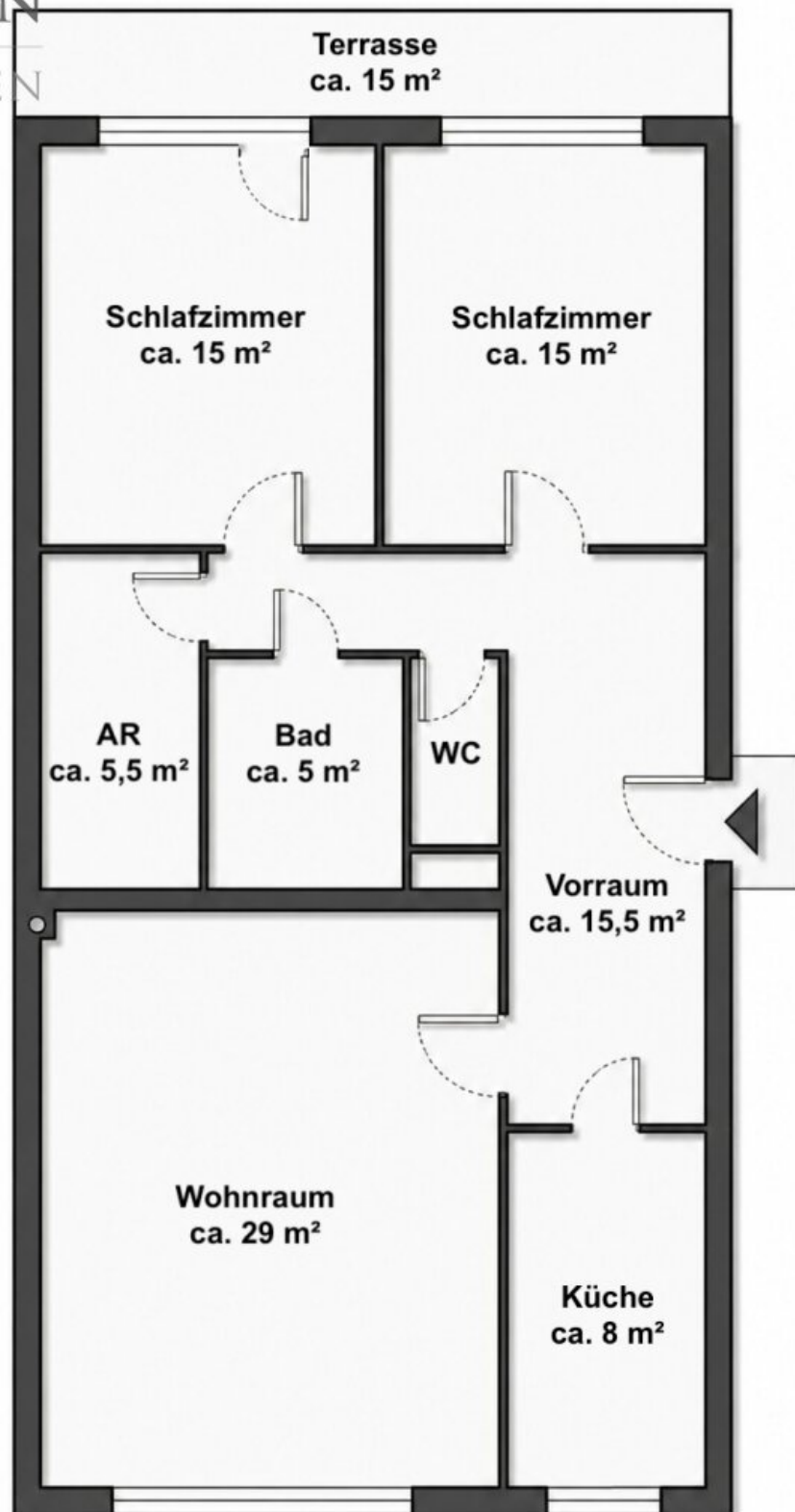


Janiel Kovatsch









Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk und vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur.

Auf rund **94 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer rund **15 m² großen Gartenterrasse**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Die Lage im Hochparterre ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung und verbindet Privatsphäre mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die eine großzügige Wohnfläche in zentraler Lage mit einem privaten Außenbereich schätzen.

Highlights der Wohnung:

- **Hochparterre** mit angenehmer Privatsphäre
- Ca. **94,28 m² Wohnfläche**
- Ca. **15 m² Terrasse**
- Großzügige 3-Zimmer-Aufteilung
- Separate Küche mit Einbauküche
- Lift im Haus
- Kellerabteil

- Ruhige Seitengasse
- U3 Rochusgasse in wenigen Gehminuten
- Hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung
- Teilmöbliert
- Ab **01.08.2026** verfügbar

Die Gesamtmiete besteht aus:

- Hauptmiete: 1.683,90 €
- Betriebskosten: 187,36 € + 10% USt.

Monatliche Gesamtmiete: 1.890,00 €

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap