

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia und Grünfläche vor der Haustür



Objektnummer: 1963/108

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Juchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1953
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,48
Gesamtmiete	1.711,80 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.692,55 €
Betriebskosten:	169,72 €
USt.:	19,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

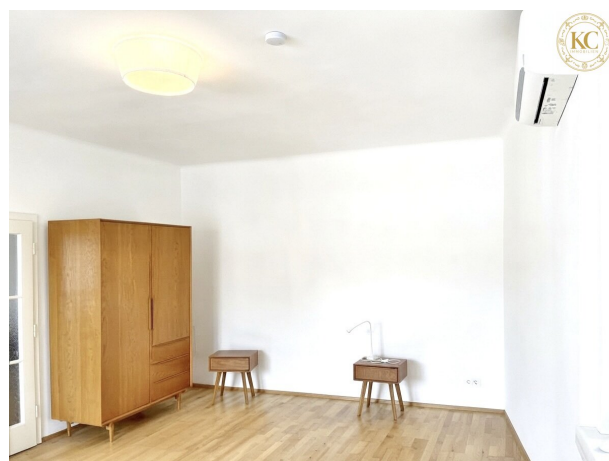
Ihr Ansprechpartner



Ina Rosa Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12 / 1-3
1010 Wien

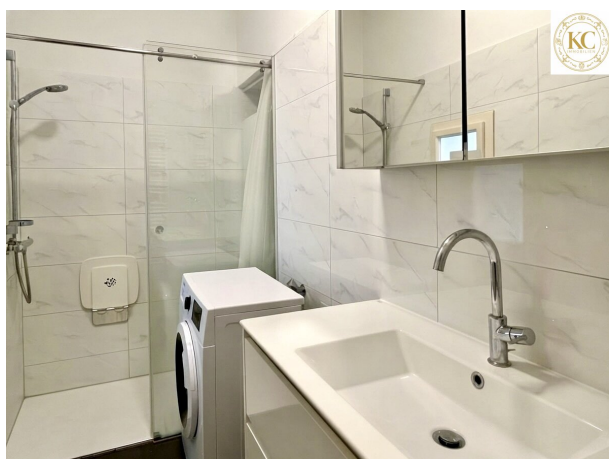
















Die Möblierung dieses Grundrisses ist symbolhaft und unverbindlich.

Objektbeschreibung

Bei dieser charmanten Wohnung steht **Wohlfühlen** an erster Stelle: die **hellen Räumlichkeiten** und der **Blick hinaus**, der dank der Parkfläche in der Juchgasse nicht durch eine Hausfassade beschränkt wird, erzeugen eine einzigartige Atmosphäre.

Das großzügige **Wohnzimmer mit Kamin** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verleiht dazu, gemütliche Stunden auf dem Sofa oder am Esstisch in Gesellschaft zu genießen. Die **ca. 4,8 m² große, verglaste Loggia** ist eine besondere Ergänzung, die zusätzlichen Platz bietet und sich dank ihrer geschützten Ausführung ganzjährig nutzen lässt.

Von den zwei weiteren Zimmern ist eines **separat begehbar** und eignet sich somit ideal als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer, während das direkt an das Wohnzimmer und die Loggia anschließt. Zur Ausstattung zählen außerdem die **Einbauküche**, das **Badezimmer** und das **separate WC**. Die **Klimaanlage** sorgt an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Umgebung. **Direkt vor der Haustür** liegt der **Alma-Mahler-Werfel-Park**, der eine grüne Oase mitten im urbanen Umfeld bietet. Der **Rochusmarkt** ist ebenso schnell erreichbar und lädt mit seinen Marktständen, Geschäften und gastronomischen Angeboten zum Einkaufen und Verweilen ein. Auch die **Landstraßer Hauptstraße** mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants befindet sich nur wenige Schritte entfernt.

Für Spaziergänge und Erholung im Grünen bieten sich außerdem der **Arenbergpark, der Stadtpark und das Belvedere** an. Die **Klinik Landstraße** ist direkt in der Juchgasse bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der sehr guten **öffentlichen Verkehrsanbindung** lassen sich auch andere Teile Wiens schnell erreichen: Die **U3-Stationen Rochusgasse** und **Kardinal-Nagl-Platz**, die **Straßenbahnlinie 71** sowie die **Buslinien 74A und 77A** befinden sich in der näheren Umgebung.

Die auf den Fotos ersichtlichen Holzmöbel werden noch entfernt. Das Sofa sowie weitere vorhandene Möbel können bei Interesse übernommen werden. Katzen oder kleinere Hunde sind willkommen.

Hier könnte ab dem 1. Oktober Ihr neues Zuhause sein!

Erste Besichtigungsmöglichkeit: Samstag, 26. September, ab 13 Uhr

Bitte nehmen Sie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich mit mir Kontakt

auf.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap