

## **Möbliertes City-Refugium – einziehen und sofort wohl fühlen!**



**Objektnummer: 5372/281**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Gesamtmiete</b>	1.496,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.280,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.360,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,23 €
<b>USt.:</b>	136,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4  
1030 Wien





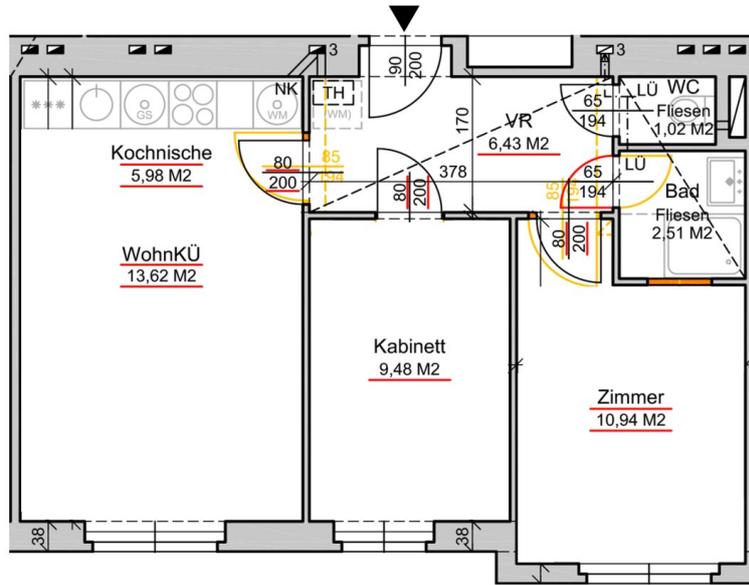








**Möbliertes City-Refugium – stilvoll & sofort verfügbar!**  
1030 Wien



Rennweg



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 3. Bezirks! Dieses kompakte, hochwertig möblierte City-Apartment am Rennweg bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> **Wohnfläche** einen durchdachten Grundriss, modernes Design und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz. Eine hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch bis Hans & Grohe, neuwertige Möbel sowie eine bequeme Fußbodenheizung runden das Profil ab.

Die Wohnung liegt im 3. OG (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses und wurde geschmackvoll eingerichtet – mit viel Liebe zum Detail und Fokus auf Funktionalität.

### Raumaufteilung:

- **Offene Wohnküche** mit Essbereich
- **Moderne Kochnische** mit voll ausgestatteter Einbauküche
- **Schlafzimmer** mit hochwertigem Boxspringbett sowie einem schallisolierendem Rückwandverbau
- **Kabinett** (ca. 9,48 m<sup>2</sup>) – ideal als Home-Office oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Vorraum** mit Stauraum und Garderobe

### Ausstattung & Highlights:

- **Komplett möbliert** – stilvolle, zeitlose Einrichtung inklusive
- **Einbauküche** mit Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank & Ceranfeld
- **Waschmaschine** bereits integriert
- **Sofort beziehbar** – keine zusätzlichen Anschaffungen nötig
- Gepflegtes Haus ohne Lift
- hochwertige Böden & moderne Fliesen

- **Gasetagenheizung**, Thermofenster, Kabel-TV & Internetanschluss vorhanden

## **Perfekte Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

Die Lage überzeugt durch ihre exzellente Anbindung und die Nähe zu Hotspots wie dem **Schloss Belvedere**, dem **Botanischen Garten** oder der **Innenstadt**.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Straßenbahnlinie 71 – 1 Gehminute** entfernt
  - Direktverbindung zum Schwarzenbergplatz, zur Oper & nach St. Marx
  - In **ca. 10 Minuten** im Stadtzentrum
- **S-Bahn-Station "Rennweg" – 4 Gehminuten**
  - Linien S1, S2, S3, S4, S7
  - **1 Station zum Hauptbahnhof**
  - In **18 Minuten am Flughafen Wien**
  - Top-Anbindung nach Wien Mitte (U3/U4) und in andere Bezirke
- **Buslinie 77A – 2 Minuten zu Fuß**
  - Richtung Gasometer, Landstraße und Simmering

### **Nahversorgung:**

Supermärkte (Billa, Spar), Apotheken, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Fitnessstudios befinden sich in **unmittelbarer Umgebung**. Auch die **U3-Station Landstraße/Wien Mitte** ist rasch erreichbar – perfekt für schnelles Pendeln und Shopping im The Mall

### **Energiekennzahlen**

HWB = 88.38 kWh/m<sup>3</sup>a Klasse C

fGEE = 2.050 Klasse D

**Maklerprovision** - wird vom Abgeber bezahlt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an [patrick@cruz-immobilien.at](mailto:patrick@cruz-immobilien.at)

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap