

## Klein, fein & beliebte Lage - 2 Zimmerwohnung



Image00001

**Objektnummer: 141/85393**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	64,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Gesamtmiete</b>	1.148,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,22 €
<b>USt.:</b>	104,36 €

## Ihr Ansprechpartner



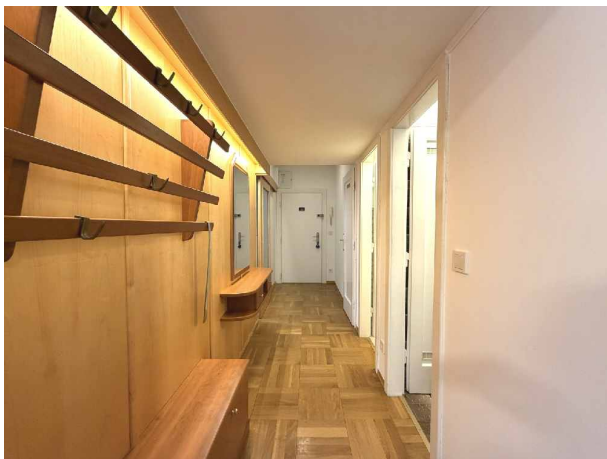
### Stephanie Dukes

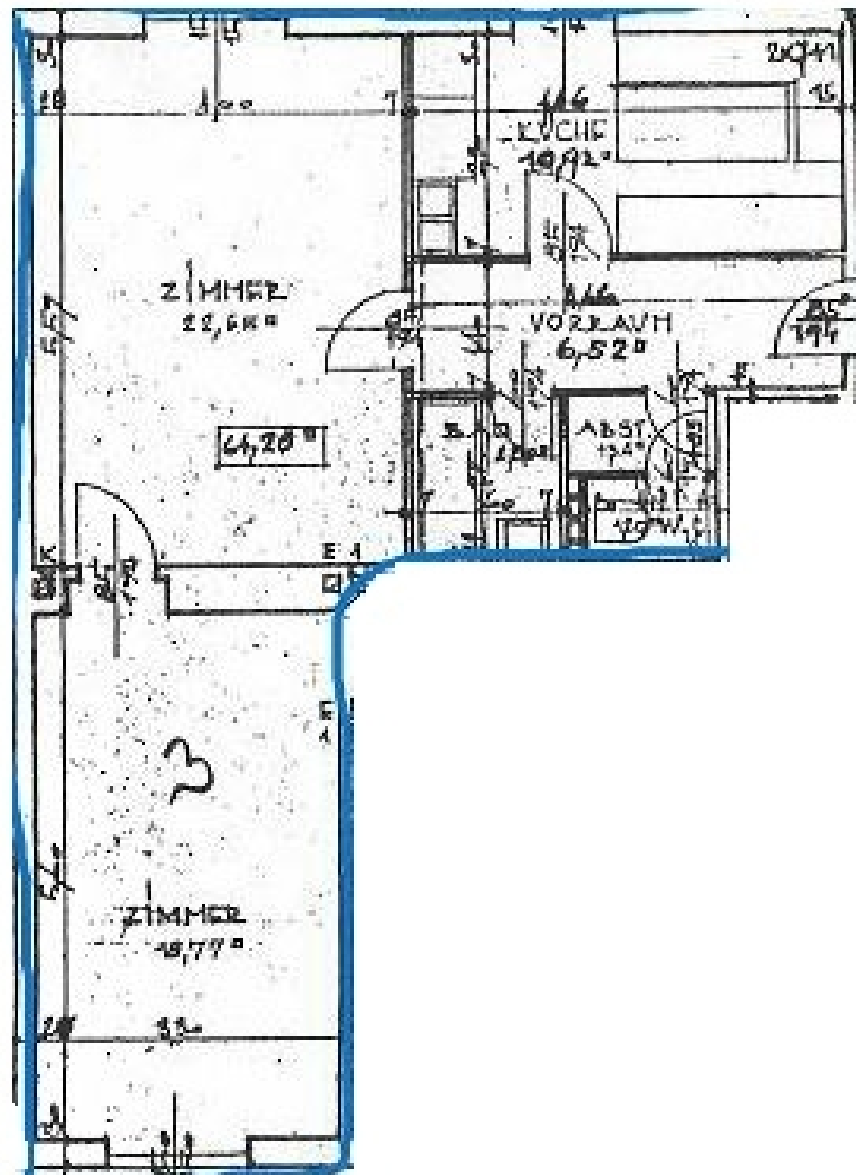
Rustler Immobilientreuhand

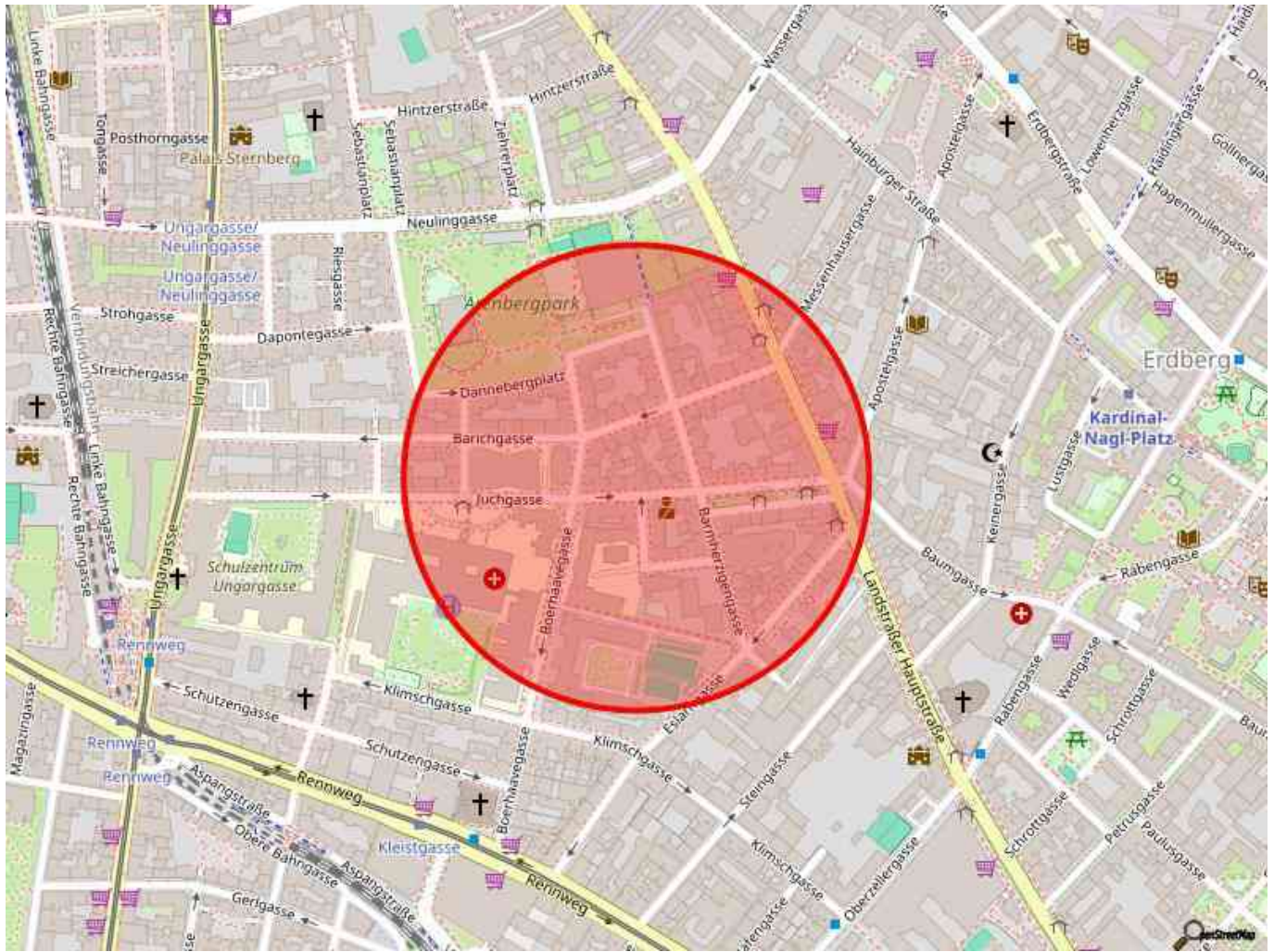
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks, in einem urbanen und zugleich grünen Umfeld, kommt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Lift und ist teilmöbliert. Durch die Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof bietet sie ein angenehmes und entspanntes Wohnklima.

Die Räumlichkeiten sind großzügig angelegt und überzeugen durch einen durchdachten Grundriss sowie viel Stauraum. Die Küche ist voll ausgestattet und überzeugt mit allem Komfort, den man sich wünscht. Das Schlafzimmer bietet mit einer praktischen Schrankwand viel Stauraum.

Im März 2026 wurde die Wohnung umfassend renoviert und frisch ausgemalt. Die gesamte Elektrik, sämtliche Steckdosen, Rauchmelder sowie alle Heizkörper wurden erneuert. Ein aktueller Elektrobefund liegt vor.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder als Startwohnung und verbindet zentrales Wohnen mit Ruhe und Qualität.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- zentraler Vorraum
- Küche mit Essbereich und Einbaugeräten
- ca. 22,68 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich
- Schlafzimmer ca. 18,77 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Abstellraum

Ausstattung:

Würfelparkettboden

Kamin - wieder herstellbar

Fenster mit Jalousien

Ein zugeordnetes ca. 4 m<sup>2</sup> Kellerabteil rundet dieses Angebot ab.

Neugierig? Vereinbaren Sie heute noch Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**UMGEBUNG und INFRASTRUKTUR:**

Die Umgebung vereint zentrale Lage mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet alles, was man für das tägliche Leben benötigt.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind zahlreiche Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn-(U3 Rochusgasse) sowie S-Bahn-Stationen (Rennweg oder Landstraßer Hauptstraße) in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Geschäfte des alltäglichen Bedarfs befinden sich um die Ecke.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.