

**RUHEOASE IM ZENTRUM. GROSSZÜGIGE
3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA. NÄHE ROCHUSPLATZ**



Objektnummer: 634

Eine Immobilie von Avium Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,84 m ²
Nutzfläche:	126,34 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	1.997,47 €
Kaltmiete (netto)	1.340,00 €
Kaltmiete	1.589,78 €
Betriebskosten:	249,78 €
Heizkosten:	214,40 €
USt.:	193,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Eva Dieter

Avium Real GmbH





















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 3. Bezirk Wiens! Diese **großzügige und gepflegte Wohnung** mit einer Wohnfläche knapp 125 m² bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl **in zentraler Lage**. Mit insgesamt 3 Zimmern ist die Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch gemeinsames Wohnen.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Hauses aus dem Jahre 1972 und ist barrierefrei erreichbar. Hier können Sie den Trubel der Stadt in angenehmer Ruhe hinter sich lassen, dennoch sind Sie nur 5 Minuten vom Rochusmarkt und der Landstraße Hauptstraße entfernt.

Das Objekt zeichnet sich durch seine **Funktionalität und Ruhe** aus. Das Raumangebot umfasst neben den drei zentral begehbaren Zimmern zwei Bäder mit WCs, separate Küche und einen besonders großen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß.

Die **moderne Einbauküche** mit vorgelagerter südseitigen Loggia ist perfekt ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Ausstattung:

- Wohnzimmer
- Küche
- 2 (Schlaf-) Zimmer
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß
- 2 Badezimmer (1x Wanne / 1 x Dusche)
- 2 Abstellräume
- Großzügiger zentraler Vorraum

- kleine Loggia

- Kellerabteil

Hauszentralheizung

Innenjalousien

Personenaufzug

Waschküche und Wäschetrockenraum

kleiner Gemeinschaftsgarten

Fahrradraum

Lage:

Wohnen in perfekter Lage - In unmittelbarer Umgebung finden Sie sämtliche Nahversorger, Banken, Kaffeehäuser, Restaurants, Kulturelle Einrichtungen, Ärzte,..... ebenso wie zB Erholungsgebiete wie den Stadtpark. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn (U3 Rochusgasse / U3,U4 Wien Mitte, U4 Stadtpark), S-Bahn, Straßenbahn und Busse sind einen Steinwurf entfernt. Selbstverständlich haben Sie auch eine Auswahl an Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit

und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap