

## **U3 - ROCHUSGASSE - Klimatisierte DG-Terrassenwohnung**



**Objektnummer: 960/74340**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

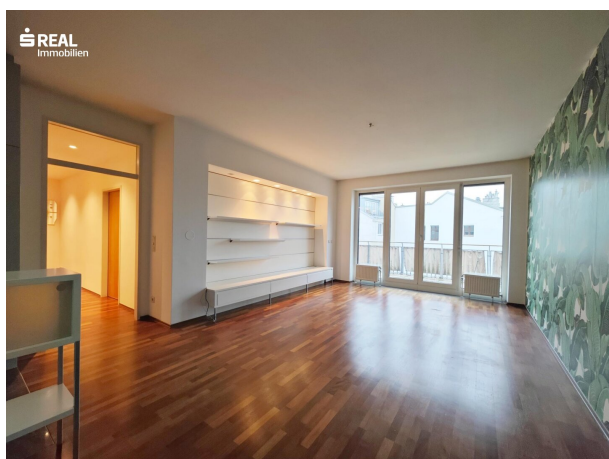
Adresse	Landstraßer Hauptstraße 71
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Gesamtmiete	1.766,16 €
Kaltmiete (netto)	1.273,64 €
Kaltmiete	1.605,60 €
Betriebskosten:	302,38 €
USt.:	160,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

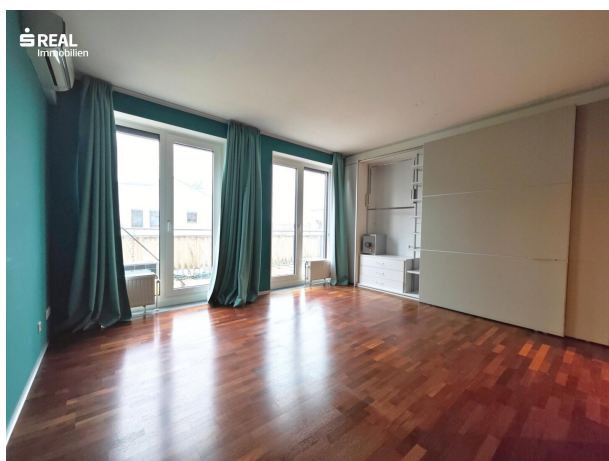
## Ihr Ansprechpartner



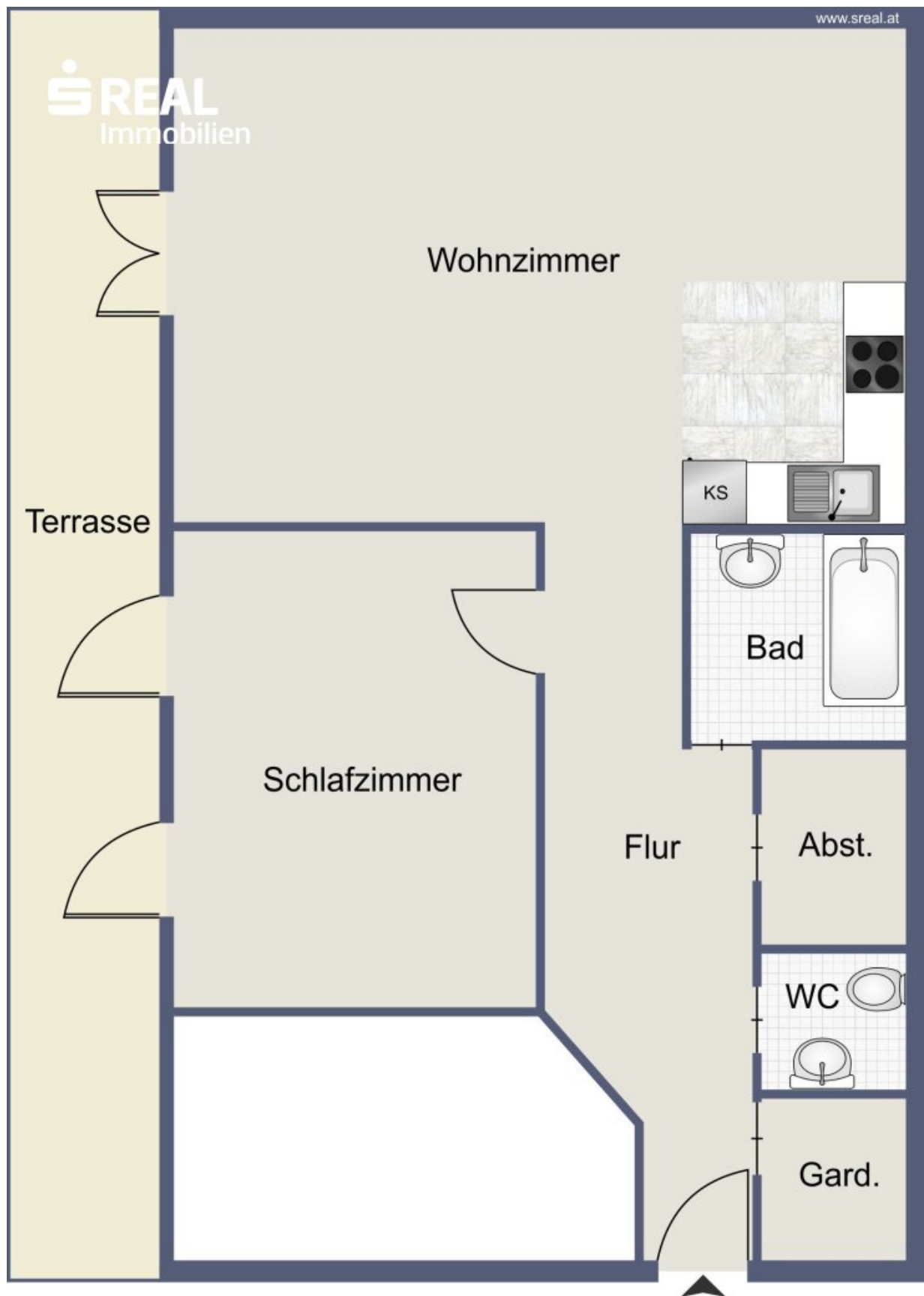
**Paul Tibaj**





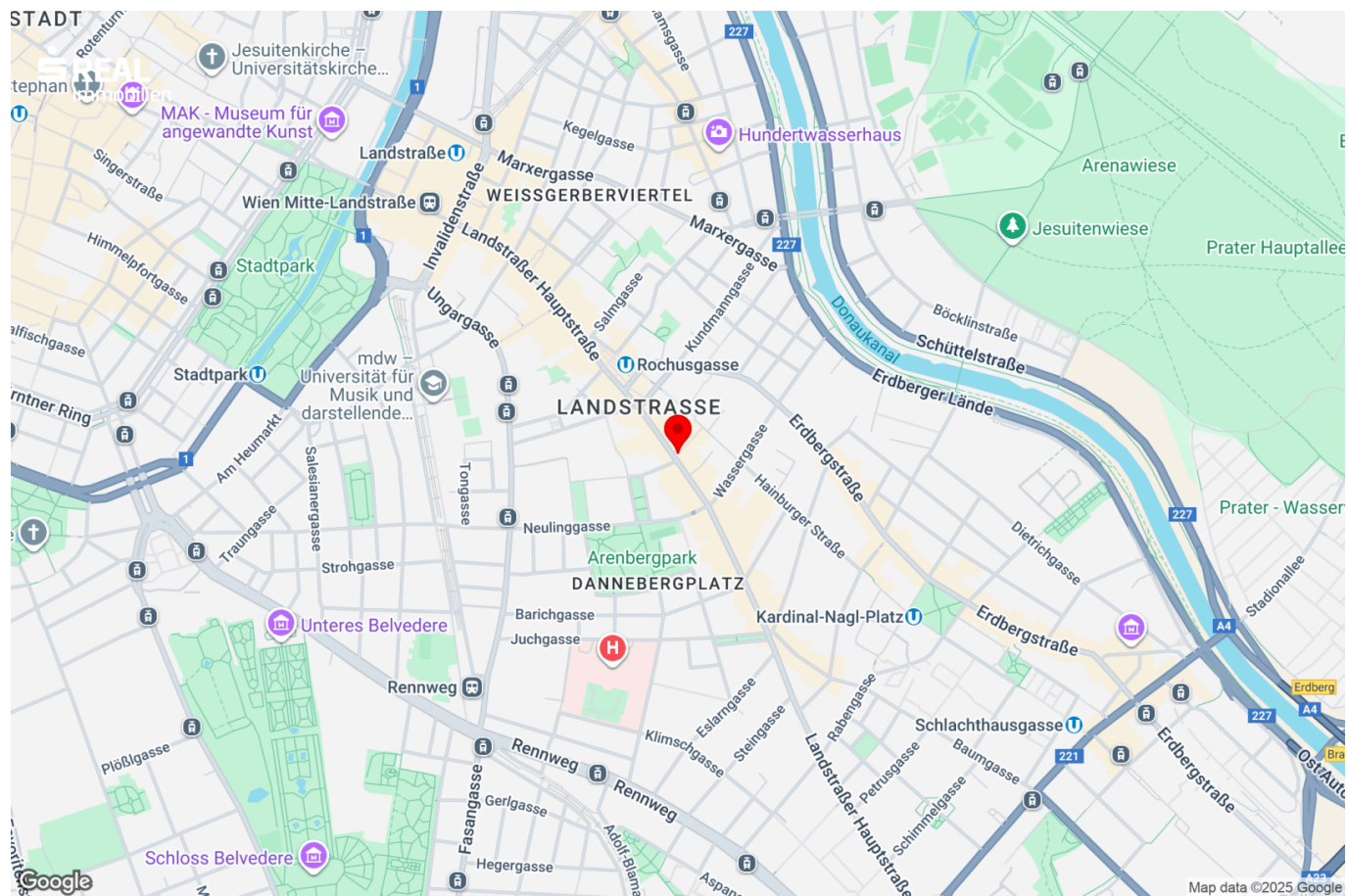






Skizze Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

**\*ein Grundrissplan steht leider nicht zur Verfügung, es handelt sich hier um eine ungefähre Skizze**

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage zwischen der Landstraßer Hauptstraße und der Hainburgerstraße, nur wenige Schritte vom beliebten Rochusmarkt entfernt.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und gliedert sich in:

- eine zentrale Diele
- ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- ein klimatisiertes Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC
- einen praktischen Abstellraum
- eine Garderobe

Sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur langgezogenen Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglicht.

Durch die Situierung nahe Stiege 2 ist die Wohnung besonders ruhig gelegen. Sie befindet sich im 5. Liftstock (Dachgeschoss) und überzeugt dank ihrer Lage durch viel Tageslicht – selbst an trüben Tagen.

## Ausstattung

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während die Nassräume neutral verflies sind. Die moderne, neuwertige Küche ist vollständig mit allen notwendigen Geräten eingerichtet.

Ein außenliegender Sonnenschutz sowie die zentrale Beheizung runden dieses attraktive Angebot ab.



## **Lage**

Die Wohnung liegt in zentraler Lage am Beginn des 3. Bezirks. Die Wiener Innenstadt sowie der Stadtpark sind in etwa 12 Gehminuten erreichbar.

Die U-Bahn-Station U3 Rochusgasse befindet sich praktisch vor der Haustür. Der Rochusmarkt sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie!

**Kaution:** 3 BMM

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Eigentümer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <225m

Klinik <175m

Krankenhaus <575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m

Universität <575m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <50m

Post <150m

Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap