

# EXPOSÉ

Möbliert. Urban. Perfekt angebunden. 1 Zimmer, Duschbad, separates WC, Abstellraum, großer Keller, wenige Fussminuten Nahe U3, 6.OG



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 1030 Wien  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 1  
Wohnfläche (ca.): 42 m<sup>2</sup>  
Etage: 6  
Aufzug: Personenaufzug  
Bauweise: Massiv

**Kaltmiete**  
**€ 789,99**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung

> Wien

> 1 Zimmer

> 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6567



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1030 Wien - Rochusmarkt
Baujahr	1996
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	42 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	789,99 €
Etage	6
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	2029-02-13
Energieausweis Baujahr	1996
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
möbliert	voll möbliert
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	5 Jahre
Provision für Mieter	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Objektbeschreibung:

MÖBLIERT. URBAN. PERFEKT ANGEBUNDEN. WENIGE FUSSMINUTEN NAHE U3

Ihr neues Zuhause zwischen Rochusmarkt, Prater und Innenstadt.

Möblierte Mietwohnung in 1030 Wien nahe U3 Kardinal-Nagl-Platz. Heller Wohnbereich, moderne Küche, Lift, Keller und ausgezeichnete Infrastruktur bei Rochusmarkt, Galleria und Prater. Ideal für Singles und Pendler.

HIER GEHTS GLEICH DIREKT ZUR 360 GRAD ONLINE VORAB-BESICHTIGUNG: [HTTPS://MY.MATTERPORT.COM/SHOW/?M=MRJZ5ZBZ8C2](https://my.matterport.com/show/?m=MRJZ5ZBZ8C2) [<https://my.matterport.com/show/?m=MRJZ5ZBZ8C2>]

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese gepflegte und voll möblierte Mietwohnung im 6. Liftstock vereint urbanen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk. Die rund 42 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine sofortige Bezugsbereitschaft.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Küche mit integriertem Essplatz bietet ausreichend Stauraum und Funktionalität für den Alltag. Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine, separates WC, Vorraum, Abstellraum sowie ein großzügiges Kellerabteil ergänzen das attraktive Raumangebot.

## IDEAL FÜR:

- o Singles
- o Berufstätige und Pendler
- o Studierende
- o Expats und Firmenmitarbeiter

## AUSSTATTUNG:

ll möbliert  
ft  
rnwärme  
derne Einbauküche  
schmaschine  
parates WC  
stellraum  
llerabteil  
hr heller freundlicher Wohnbereich

## LAGE & INFRASTRUKTUR:

Die Hainburger Straße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im 3. Bezirk. Die U3-Station Rochusmarkt und Kardinal-Nagl-Platz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Besonders hervorzuheben sind:

- o Einkaufszentrum Galleria unmittelbar gegenüber
- o SPAR-Supermarkt direkt in der Wohnanlage

> Etagenwohnung

> Wien

> 1 Zimmer

> 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6567



- o Rochusmarkt in kurzer Gehdistanz
- o Zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte
- o Wiener Prater für Sport und Erholung

#### VERKEHRSANBINDUNG:

- o U3 Kardinal-Nagl-Platz, Rochusmarkt ca. 5 Gehminuten
- o Rasche Verbindung zum Stephansplatz
- o Gute Anbindung an Flughafen Wien und Autobahnnetz
- o Bus- und Straßenbahnverbindungen in unmittelbarer Umgebung

#### MIETKONDITIONEN:

Gesamtmiete: EUR 790,00 monatlich inkl BK und MwSt.

- \* Kautions: EUR 3.160,00
- \* Befristung: 5 Jahre
- \* Kündigungsverzicht: 1 Jahr plus 3 Monate

zugänglich Warmwasser, Heizung, Strom, Internet nach Verbrauch

Warmwasser und Heizungskonto ca. 40-60 EUR pro Monat

#### KONTAKT:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Ing. Robert Posch  
Posch Immobilien  
Tel.: 0699 15115000

E-Mail: [office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at)

Bitte um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Immobilie erfolgreich vermieten oder bestmöglich verkaufen?

Wir sind spezialisiert auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnimmobilien und begleiten Sie kompetent, persönlich und engagiert bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns - wir beraten Sie gerne! , Ing. Robert Posch  
0699/15115000

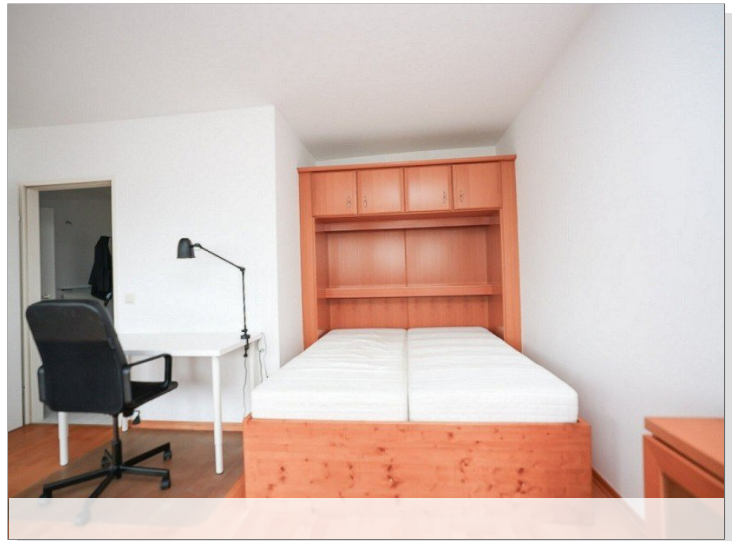
Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der

Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### Lagebeschreibung:

U3 Rochusmarkt, Hainburgerstraße 31,

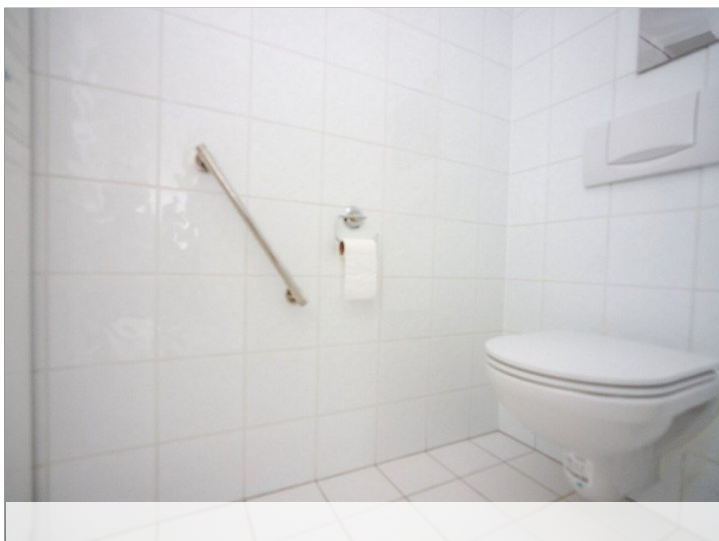
#### Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 1 Zimmer

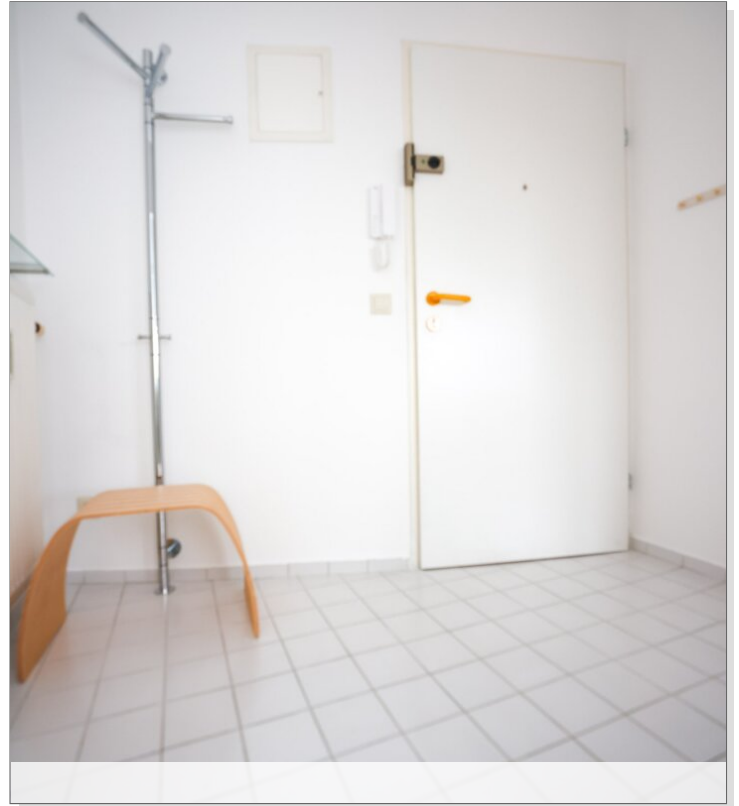
- > 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6567



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 1 Zimmer

- > 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6567



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 1 Zimmer

- > 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6567

