

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56843

# Nähe U3 Rochusgasse und Landstraße Hauptstraße | 2-Zimmer zzgl Kabinett und separater Küche | zwischen Erdberg Straße und Donaukanal



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Nähe U3 Rochusgasse und Landstraße Hauptstraße I  
2-Zimmer zzgl Kabinett und separater Küche I zwischen  
Erdberg Straße und Donaukanal



**Wassergasse - Nähe U3 Rochusgasse \*\*\* 3. Stock (zzgl Hochparterre) \*\*\* Nähe Erdbergstraße \*\*\* unbefristet**

Ideal für Pärchen, WG's und Familien

## Hardfacts

2-Zimmer zzgl Kabinett

separate Küche

3. Stockwerk (zzgl Hochparterre)

ca 94m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

Kellerabteil vorhanden

überdachter Fahrradabstellbereich im Innenhof

Nähe: Wassergasse, Erdbergstraße, Landstraßer Hauptstraße, Donaukanal

Öffentliche Anbindung: U3 Rochusgasse,

Befristung: unbefristet

Verfügbarkeit: ab sofort

### **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 1.539,63 Euro

Kaution = 7.900 Euro

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

### **Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

### **Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

|               |                                 |                |                             |
|---------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 93,57 m²                    | Nutzungsart:   | Wohnen                      |
| Etage:        | 3. Etage / zzgl<br>Hochparterre | Beziehbar:     | sofort                      |
| Zimmer:       | 3                               | Mietdauer:     | unbefristet                 |
| Bäder:        | 1                               | Möbiliar:      | Küche, Bad                  |
| WCs:          | 1                               | Heizung:       | Etagenheizung               |
| Abstellräume: | 1                               | Lagebewertung: | gut                         |
| Keller:       | 1                               | Lärmpegel:     | Beeinträchtigung<br>gegeben |
|               |                                 | Erschließung:  | vollerschlossen             |
|               |                                 | Bauart:        | Altbau                      |
|               |                                 | Zustand:       | gepflegt                    |
|               |                                 | Ausrichtung:   | Südostwesten                |

## Ausstattung

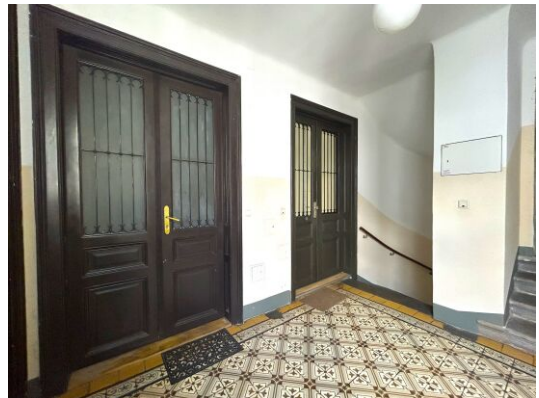
|              |                                                                             |         |                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller                                                  | WCs:    | Toilette                                    |
| Boden:       | Fliesen, Laminat, Parkett                                                   | Bad:    | Badewanne                                   |
| Befeuerung:  | Gas                                                                         | Küche:  | Einbauküche                                 |
| Ausblick:    | Stadtblick, Grünblick                                                       | Extras: | U-Bahn-Nähe,<br>Fahrradraum,<br>Abstellraum |
| Fenster:     | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |         |                                             |

## Preisinformationen

|                             |            |            |                                                                     |
|-----------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmieta:                | 1.539,64 € | Kautia:    | 7.900 Euro                                                          |
| Miete:                      | 1.115,35 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 283,59 €   |            |                                                                     |
| Sonstiges:                  | 0,80 €     |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:               | 139,90 €   |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.539,64 € |            |                                                                     |

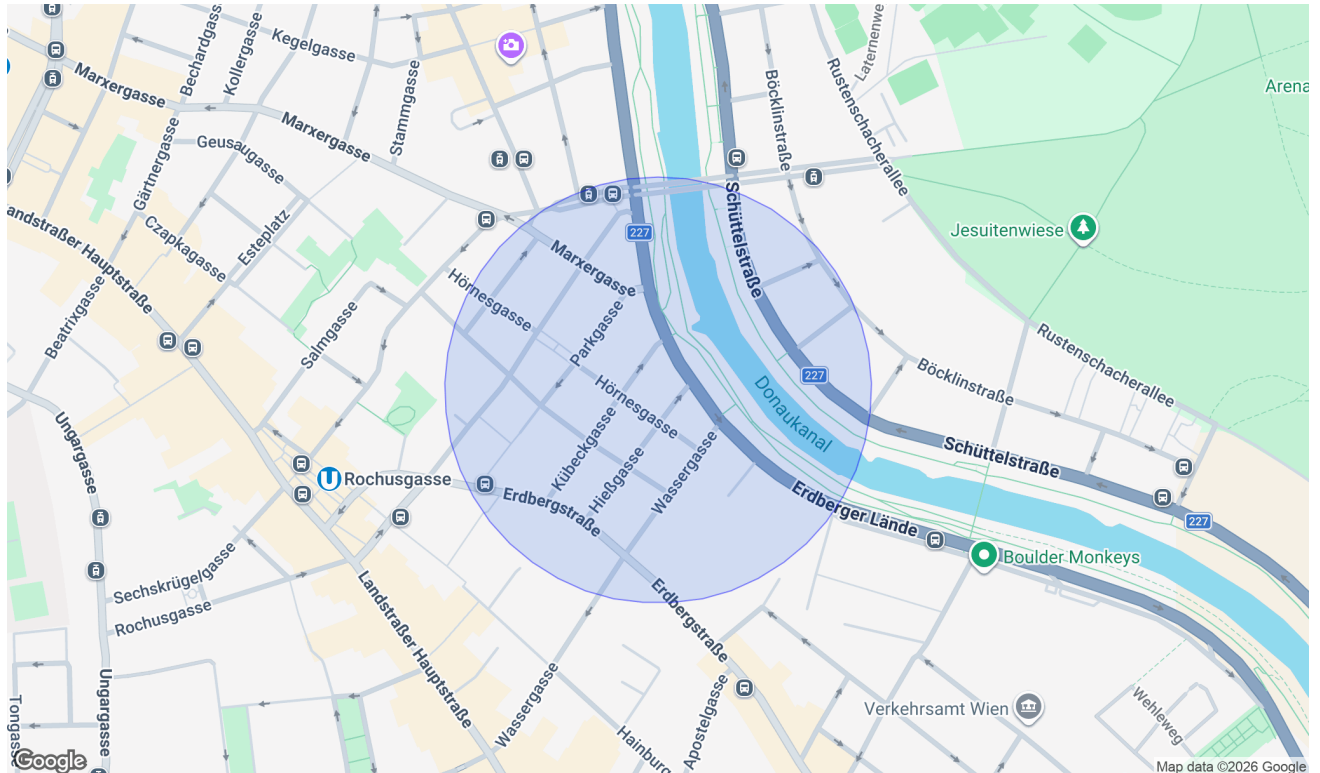
## Weitere Fotos





## Lage

1030 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 500 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 500 m   |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m   |
| Bank        | 500 m   |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)