

**ERSTBEZUG ab 02/25 nach Sanierung: Altbauwohnung  
mit Balkon nahe U3 Rochusgasse**



**Objektnummer: 25330**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,59
<b>Gesamtmiete</b>	2.808,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.276,64 €
<b>Kaltmiete</b>	2.552,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,40 €
<b>USt.:</b>	255,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Elisabeth Olt**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

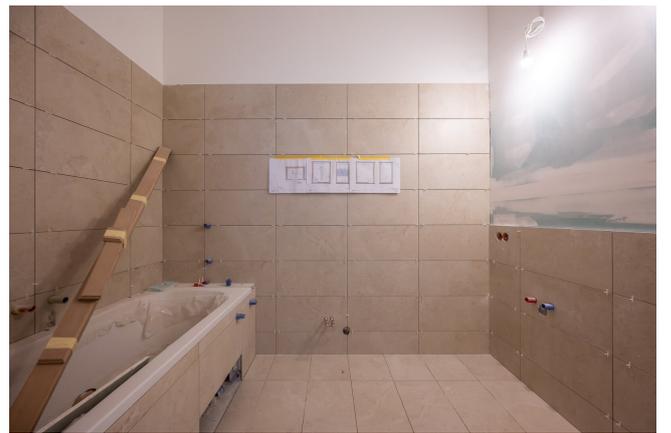
T +43 676 64 33 124

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



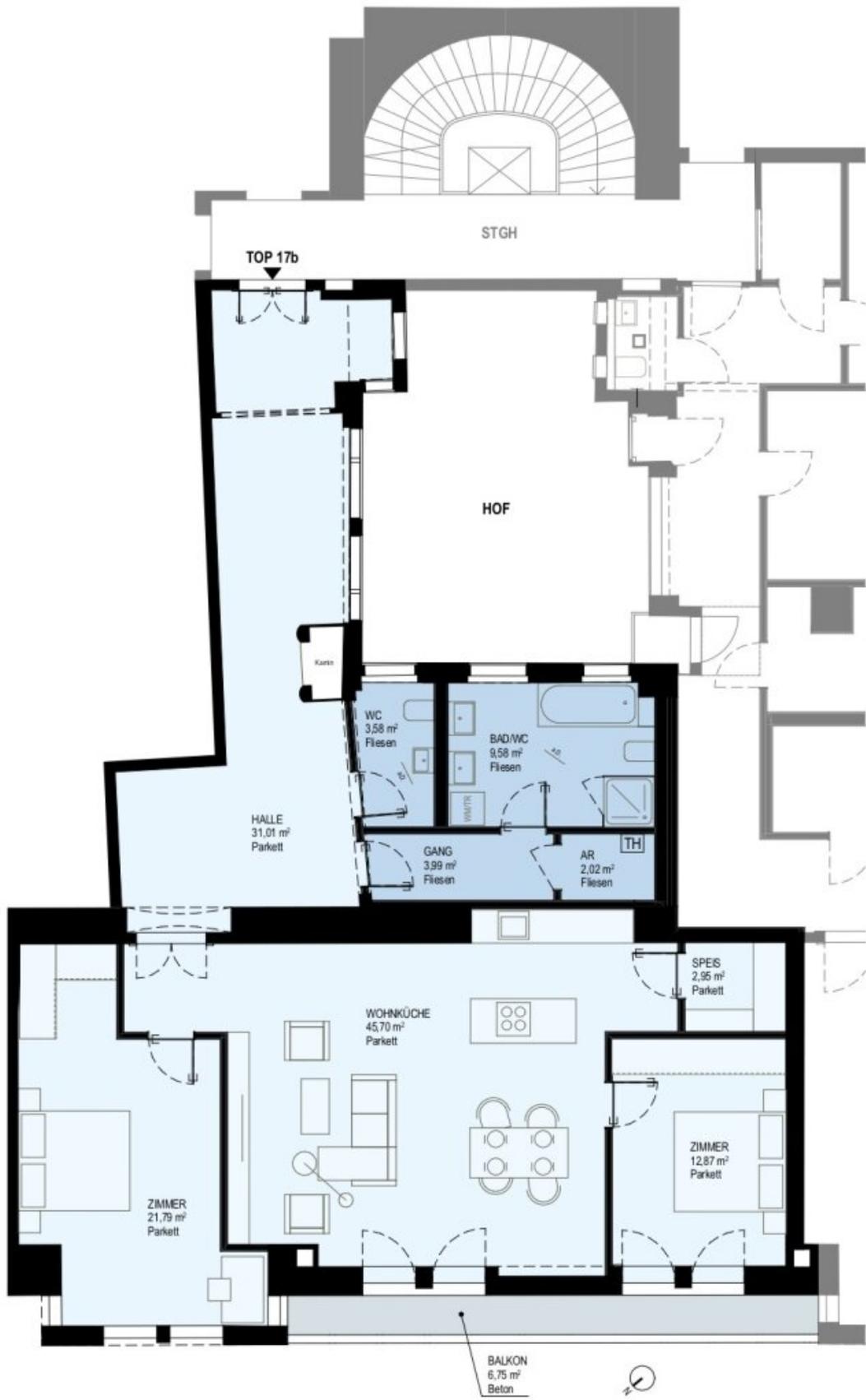












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#) (Herrn Meyrhofer auswählen).**

**Vielen Dank!**

**Hinweis: Die Wohnung wird derzeit generalsaniert und es sind noch keine Fotos vorhanden. Gerne nehmen wir jedoch bereits Ihre Vormerkung entgegen!**

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Zur befristeten Anmietung gelangt eine im **1. Liftstock** gelegene 3 Zimmer Altbauwohnung in bester Lage des 3 Bezirks, Landstraße. Die Wohnung ist derzeit noch eine **Baustelle** und frühestens **ab Ende Jänner 2025** beziehbar.

Über den großzügigen, langen Eingangsbereich mit Schranknische und Fenstern in den Innenhof und Kamin betreten sie folgende Räumlichkeiten der Wohnung:

- separate Gäste-Toilette mit Handwaschbecken,
- großzügige Wohnküche inkl. Küche (rund 46m<sup>2</sup>),
- weiterführenden Gang.

Über den weiterführenden Gang sind erreichbar:

- ein praktischer Abstellraum,
- das Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss.

Über die Wohnküche erreichen Sie:

- ein großes Schlafzimmer (rund 22m<sup>2</sup>),
- ein kleineres Schlafzimmer - ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer (rund 13m<sup>2</sup>),
- eine Speisekammer neben der Küchenzeile,
- den langen, schmalen Balkon.

Die Wohnräume sind zum Esteplatz hin ausgerichtet.

Die Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom) sind in der Miete nicht inkludiert. Es ist kein

Kellerabteil vorhanden.

## **Die Lage.**

Das Objekt befindet sich in bester Lage am Esteplatz zwischen der Landstraße Hauptstraße und Marxergasse. Fußläufig erreichen Sie die Landstraße Hauptstraße mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Billa, Denn's) sowie Lokalitäten und Restaurants. Zum wöchentlichen Bauernmarkt am Rochusmarkt sind es 400 m / rund 5 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist aufgrund der Nähe zu diversen Straßenbahnlinien (1,0) und U-Bahn (Rochusgasse U3 oder Wien Mitte) und Buslinie (74A) bestens gegeben. Die U3 bringt sie innerhalb von 10 Minuten in die Innenstadt (Stephansplatz).

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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 <1.000m

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap