

# Erstbezug mit Weitblick: 3-Zimmer | 2 Balkone | Klimaanlage - befristet

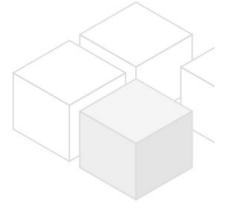
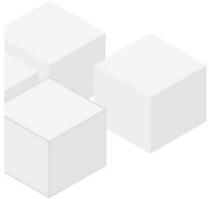
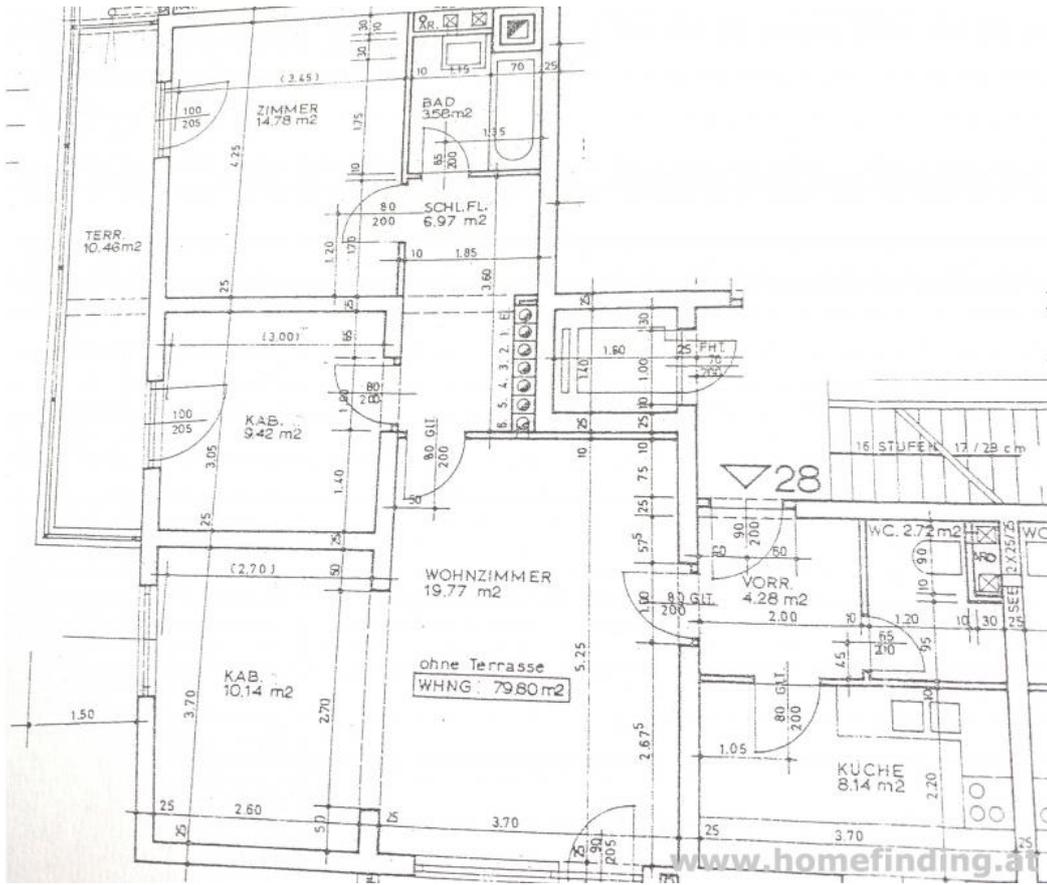


📍 1030 Wien, Nähe: Neulinggasse

€ 1.890,-/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

Wohnen mit tollem Weitblick und keinem direkten vis-a-vis in ruhiger aber zentraler Stadtlage.

VIDEO: <https://youtu.be/tO2OnOiV4Hk>

### WOHNLAGEN

Die Lage nahe dem Stadtpark, Wien Mitte und Ungargasse bietet eine umfassende Nahversorgung und öffentliche Anbindung. Geschäfte, Restaurants, Supermärkte etc sind ebenso leicht zu Fuß erreichbar wie öffentliche Verkehrsmittel.

### ÖFFIS

.O, 4A

.U3 (Rochusgasse), U4 (Wien Mitte), S1, S2, S3, S4, S7 (Rennweg)

### OBJEKT

Die Wohnung befindet sich am 6.Liftstock, wurde soeben generalsaniert und bietet folgende Räume:

.Vorzimmer

.ca 30m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Balkon

.separate Küche mit Fenster

.2 Schlafzimmer (9m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>) - beide mit Balkon

.Badezimmer (Dusche)

.separates WC

### AUSSTATTUNG:

.Parkett- und Fliesenböden

.2x Balkon

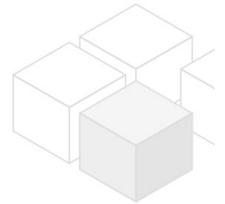
.Hauszentralheizung

.Klimaanlage in allen Räumen

.Kellerabteil

.Fahrradraum

.Küche wird am 25.2.2025 geliefert



### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt, inkl Lift

zusätzliche monatliche Kosten: € 112,66 für Heizung/ Warmwasser

Kaution: 4 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

## Allgemeines

Objektnummer	11660
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

Nettomiete	€ 1.534,16
Bruttomiete	€ 1687,58

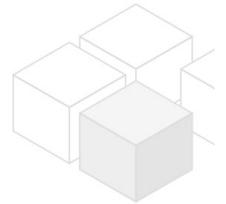
Betriebskosten brutto	€ 202.42
Gesamtmiete	€ 1.890,-

## Basisdaten

Wohnfläche	79.8m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja
Balkon	ja



## Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	58
HWB Energieklasse	C
fGEE	2.63

## Lage

Verkehrsanbindung	O, 4A, U3 (Rochusgasse), U4 (Wien Mitte) S1, S2, S3, S4, S7
Nähe	Neulinggasse