

## Modernes Wohnen in zentraler Lage am Rudolfsplatz: 3-Zimmer Wohnung zur Miete



**Objektnummer: 960/70979**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,98
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.314,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.445,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,55 €
<b>USt.:</b>	144,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

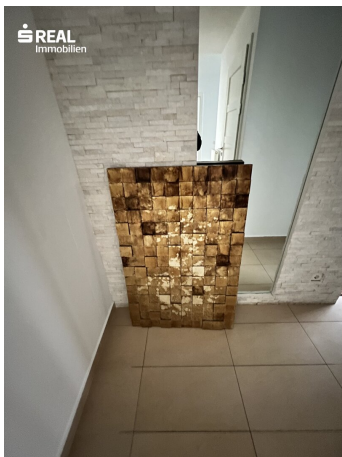






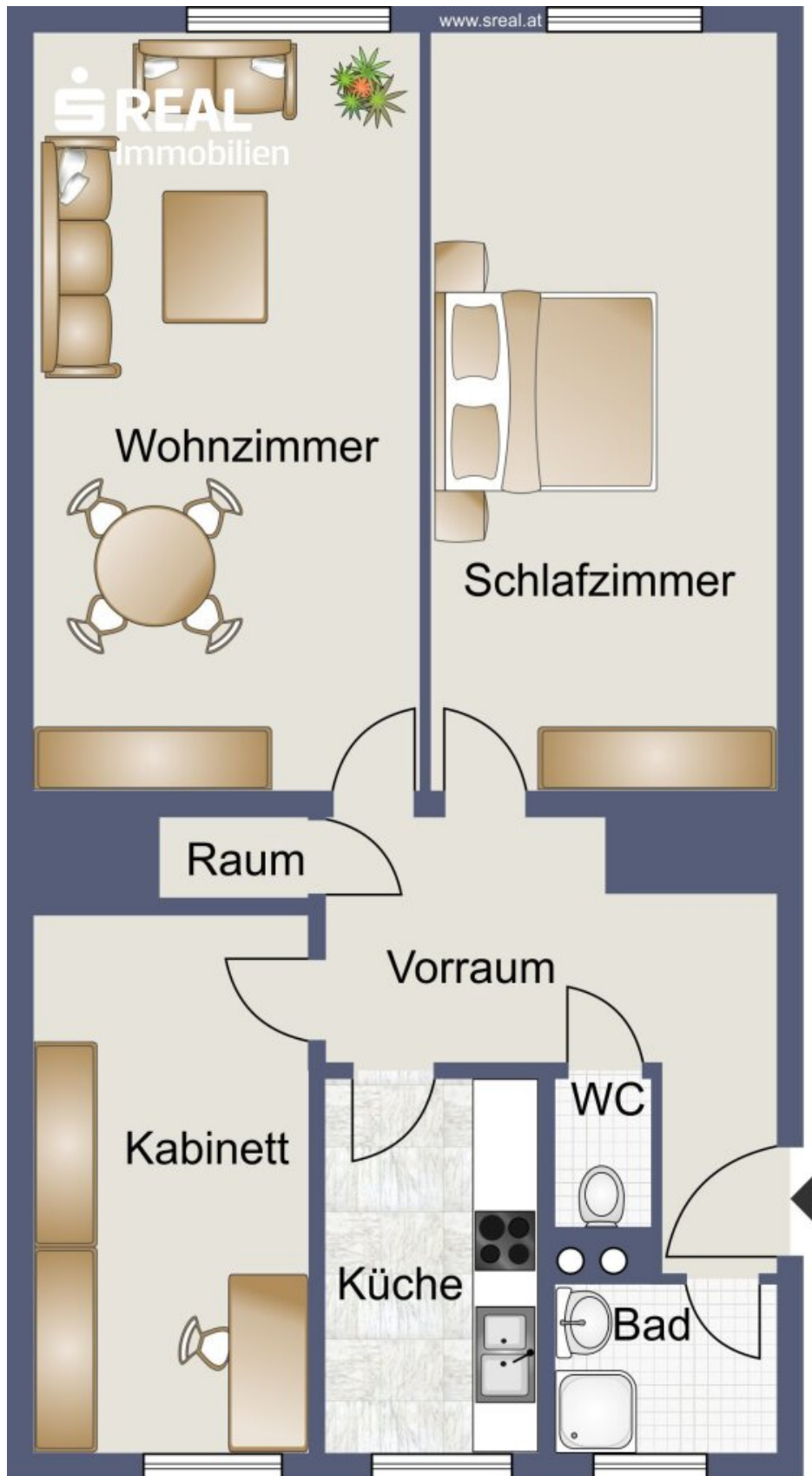




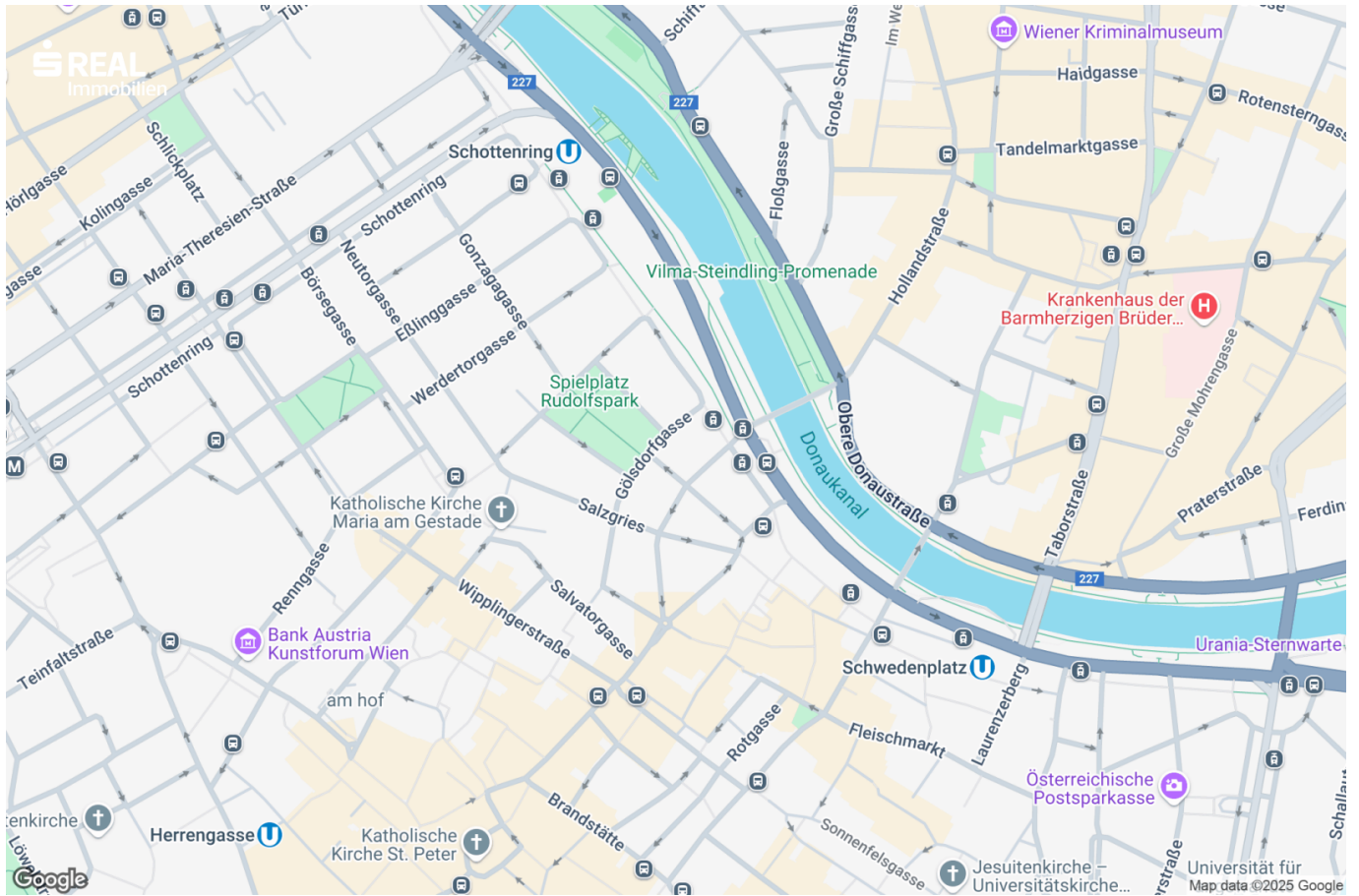








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - in 1010 Wien. Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines modernen Wohnhauses und bietet alles, was Sie für ein komfortables und praktisches Stadtleben benötigen.

Mit einer Gesamtfläche von 77 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 geräumige Zimmer, einer Küche, einem Bad mit Dusche, einem WC und einem Abstellraum, bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, auch ein Kellerabteil ist im Mietpreis enthalten. Die gut proportionierten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal, da der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Umgebung auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, die Ihnen im Notfall zur Verfügung stehen. Für Familien mit Kindern gibt es eine Auswahl an Schulen, Kindergärten, in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls leicht erreichbar, so dass Sie Ihre Besorgungen bequem erledigen können. Vergessen Sie auch nicht, die örtlichen Bäckereien zu besuchen und sich mit frischen Backwaren zu versorgen.

Das Highlight dieser Wohnung ist jedoch die gepflegte und moderne Ausstattung. Die Küche ist voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine Duschkabine, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Die gesamte Wohnung ist in einem top Zustand und lädt Sie ein, sich sofort einzuleben.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil der pulsierenden Stadt Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.