

Exposé

Wohnung in Wien

2-Zimmer-Wohnung mit 15 m² Loggia, Klimaanlage & Top-Anbindung (1030 Wien)



Objekt-Nr. OM-454003

Wohnung

Vermietung: **1.149 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin

1030 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1959	Mietsicherheit	3.447 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	89,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Nebenkosten	238 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia und hochwertiger Ausstattung in ausgezeichneter Lage nahe Rennweg. Die hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 5. Stock überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Mit rund 89 m² Gesamtnutzfläche (74 m² Wohnfläche plus 15 m² Loggia) sowie einer Raumhöhe von ca. 2,65 m bietet sie viel Platz und Luftigkeit.

Vom geräumigen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar: die Küche, das Schlafzimmer sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großen Loggia. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ausstattung

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten inklusive Induktionskochfeld ausgestattet und überzeugt durch klare Linien und funktionales Design.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgeführt und verfügt über großformatige Fliesen sowie eine komfortable Regendusche.

Im Schlafzimmer befinden sich maßgefertigte Möbel, darunter ein großer Kleiderschrank sowie ein Doppelbett (2 × 200 x 90 cm) mit Lattenrosten und passenden Kommoden. Auch der Vorraum bietet durch Einbaumöbel zusätzlichen Stauraum.

Parkettboden, Glasfaseranschluss und eine neue Brennwert-Therme unterstreichen die Qualität der Wohnung. Zwei neue Klimaanlage (Daikin) im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Gebäude wurde kürzlich thermisch saniert. Für Hausbewohner stehen sechs Stellplätze zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich besonders für Paare sowie auch für eine kleine Familie.

Miete: € 1.149,- zzgl. BK € 238 (inkl. USt.), Kaution: 3 MM

Lage

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße), nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Station Rennweg entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Neben der S-Bahn stehen auch die Straßenbahnlinien 71 und O zur Verfügung.

Rund um die Station Rennweg sowie entlang des Rennwegs befinden sich zahlreiche Geschäfte, sodass Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigt werden können.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal: Sowohl der Gürtel als auch die A23 (Südosttangente) sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Wiener Hauptbahnhof ist nur ca. 2,5–3 km entfernt. Der Flughafen Wien ist sowohl mit dem Auto in etwa 15–20 Minuten als auch bequem per S-Bahn erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1959
HWB	67,30 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	3,98
fGEE Energieklasse	F

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 2. Perspektive



Küche

Exposé - Galerie



Induktionskochfeld



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - m. Klimaanlage



Kleiderschrank - Massmöbel

Exposé - Galerie



dazu passende Kommoden



Vorraum - Kleiderablage

Exposé - Galerie



Vorraum - Blick zu Zimmern