

Tolles Penthouse mit Terrasse/Naschmarkt + ganz in der Nähe eines wunderschönen Gartens!



Wohnsalon

Objektnummer: 910
Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 182,89 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 40,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71 |
| Gesamtmiete | 4.692,24 € |
| Kaltmiete (netto) | 3.504,17 € |
| Kaltmiete | 4.016,27 € |
| Betriebskosten: | 365,78 € |
| Heizkosten: | 228,61 € |
| USt.: | 447,36 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

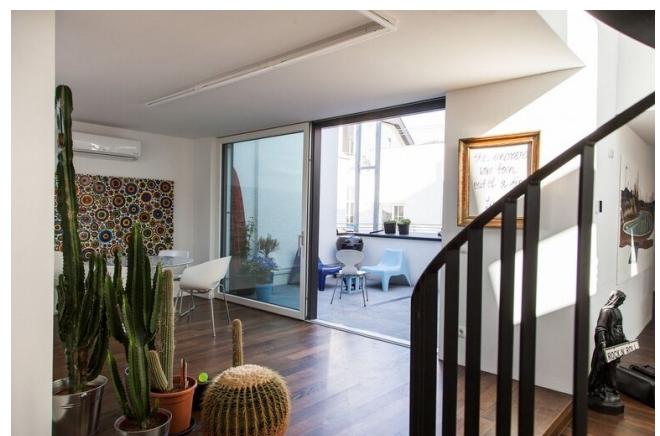
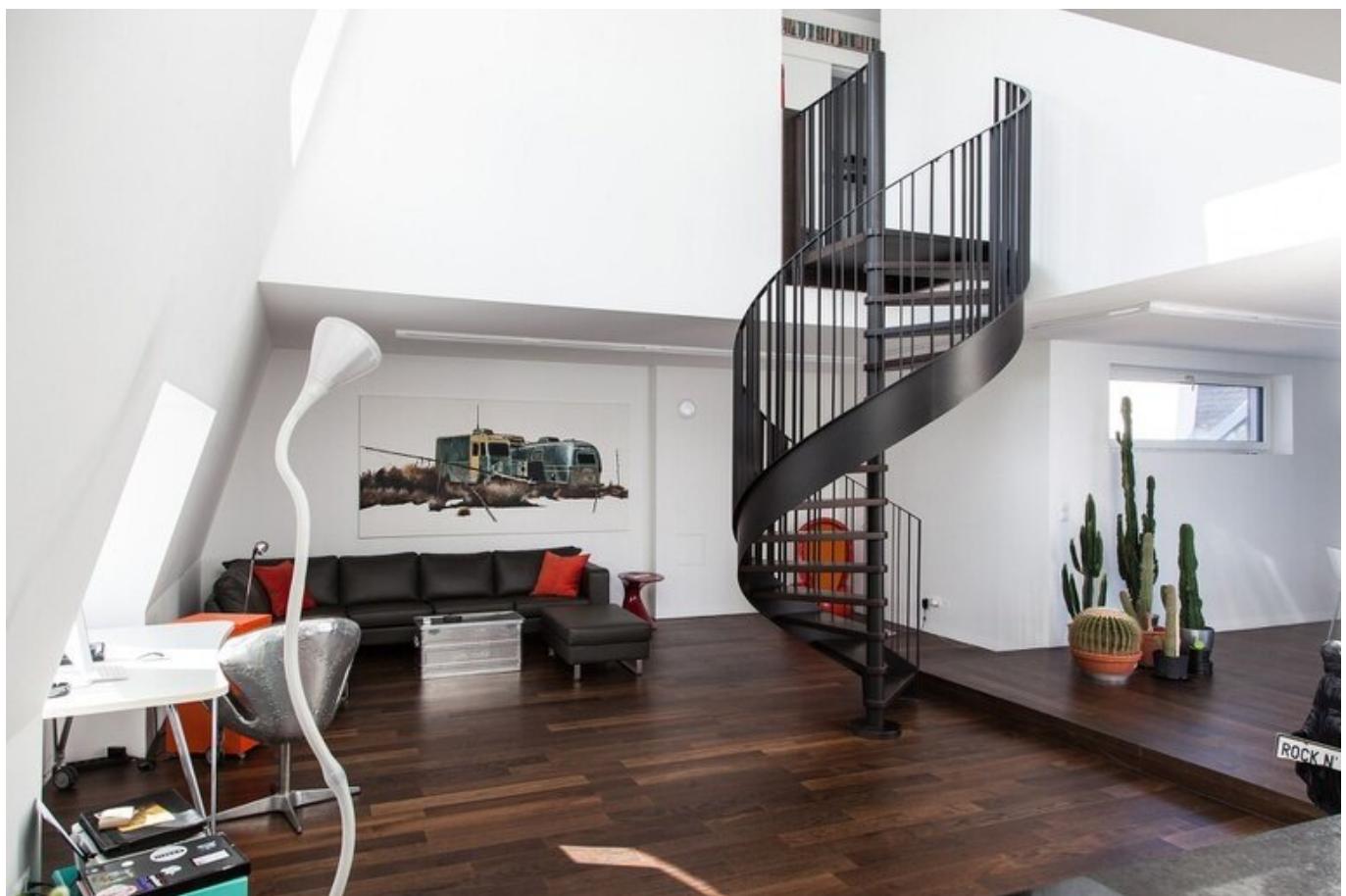
Ihr Ansprechpartner

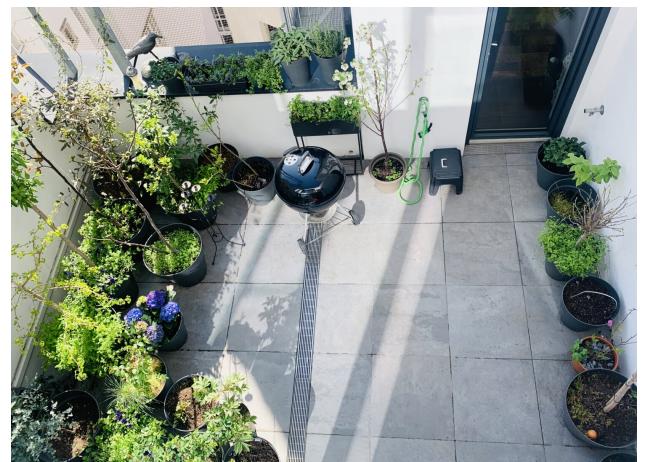
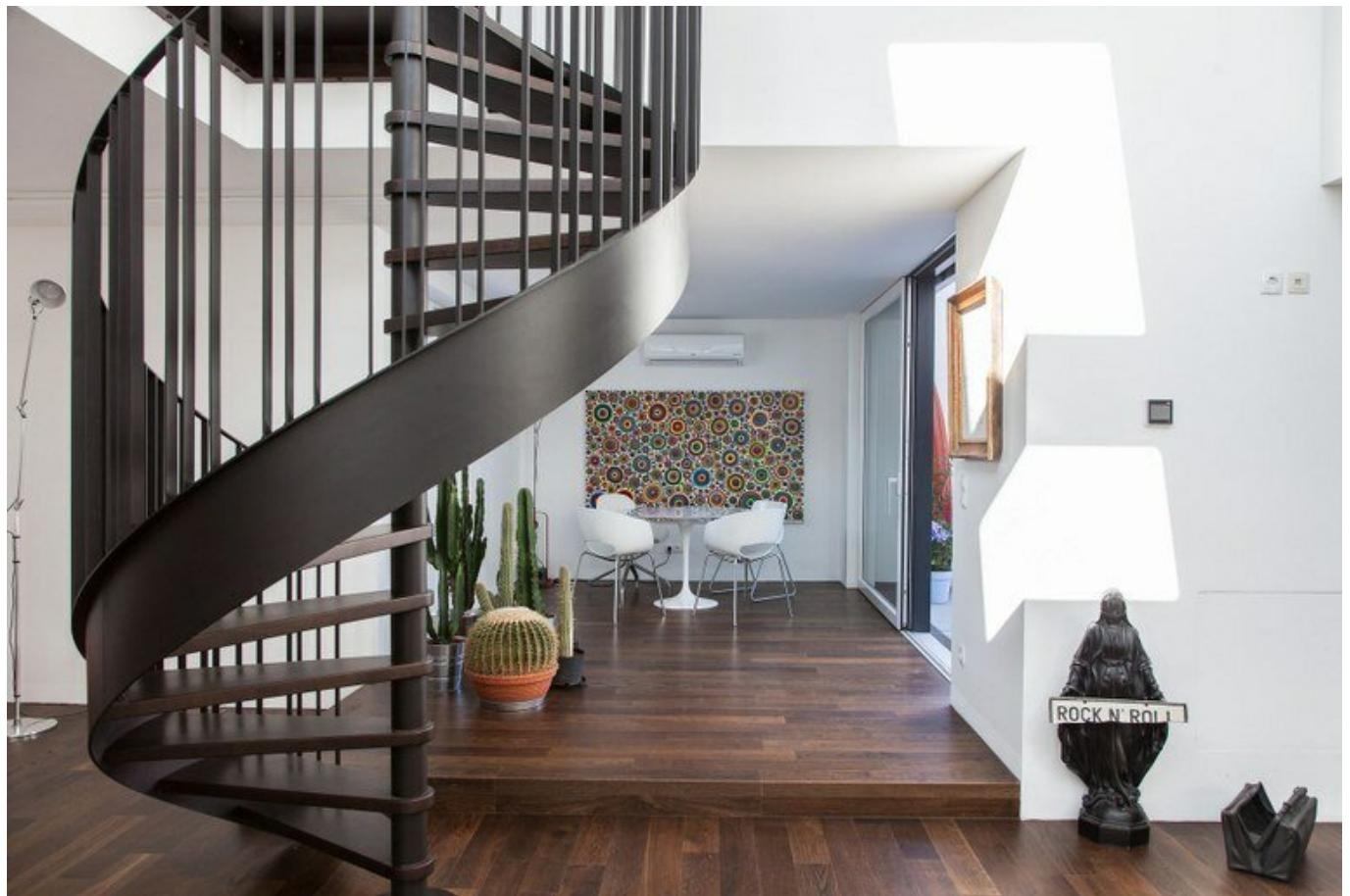


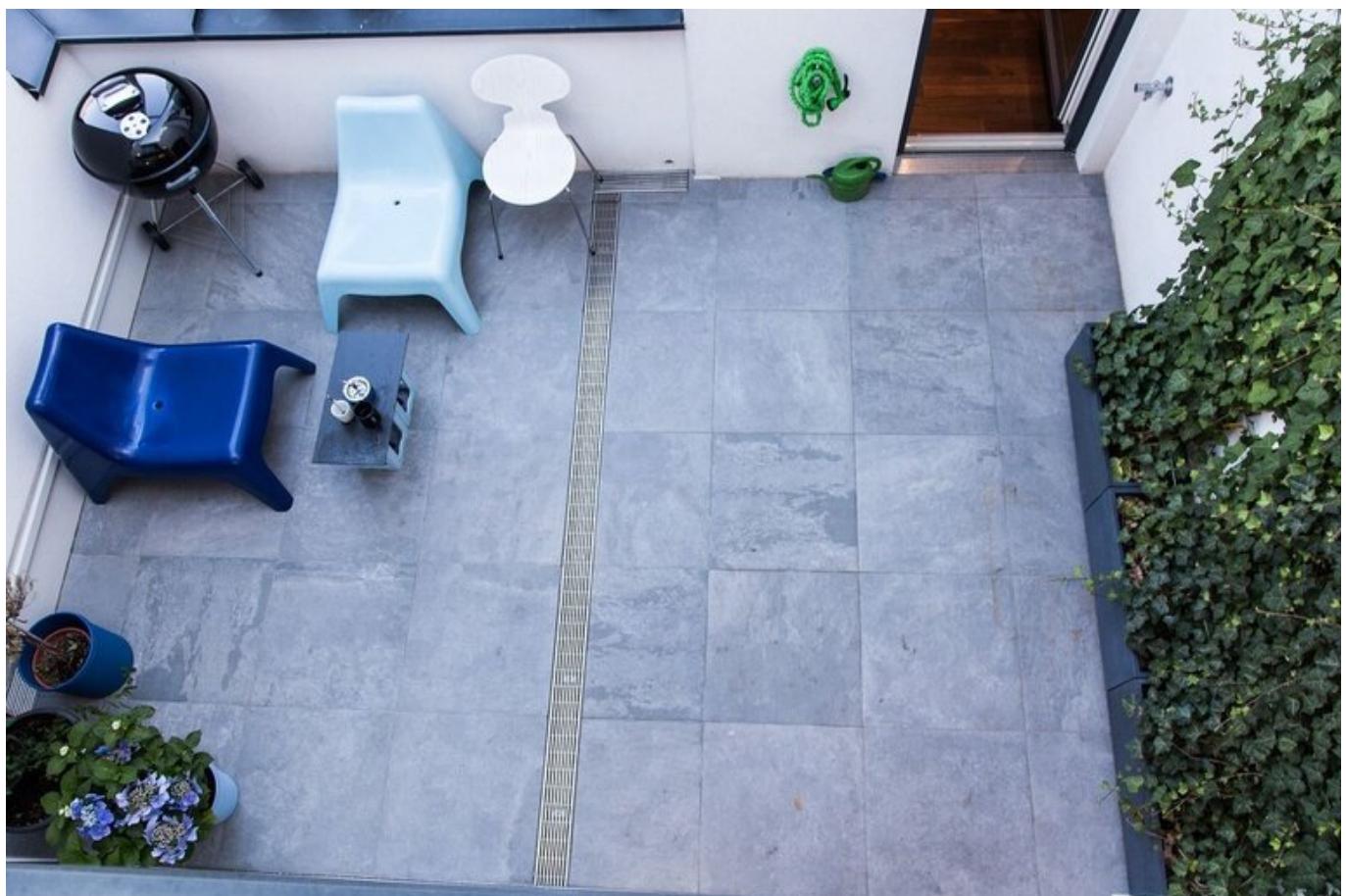
Mag. Andrea Jäger

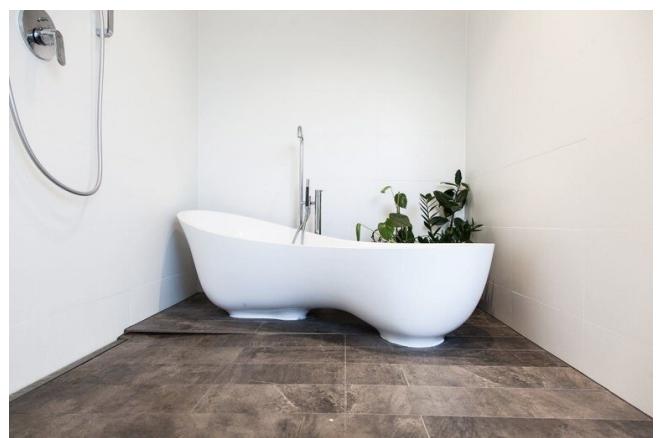
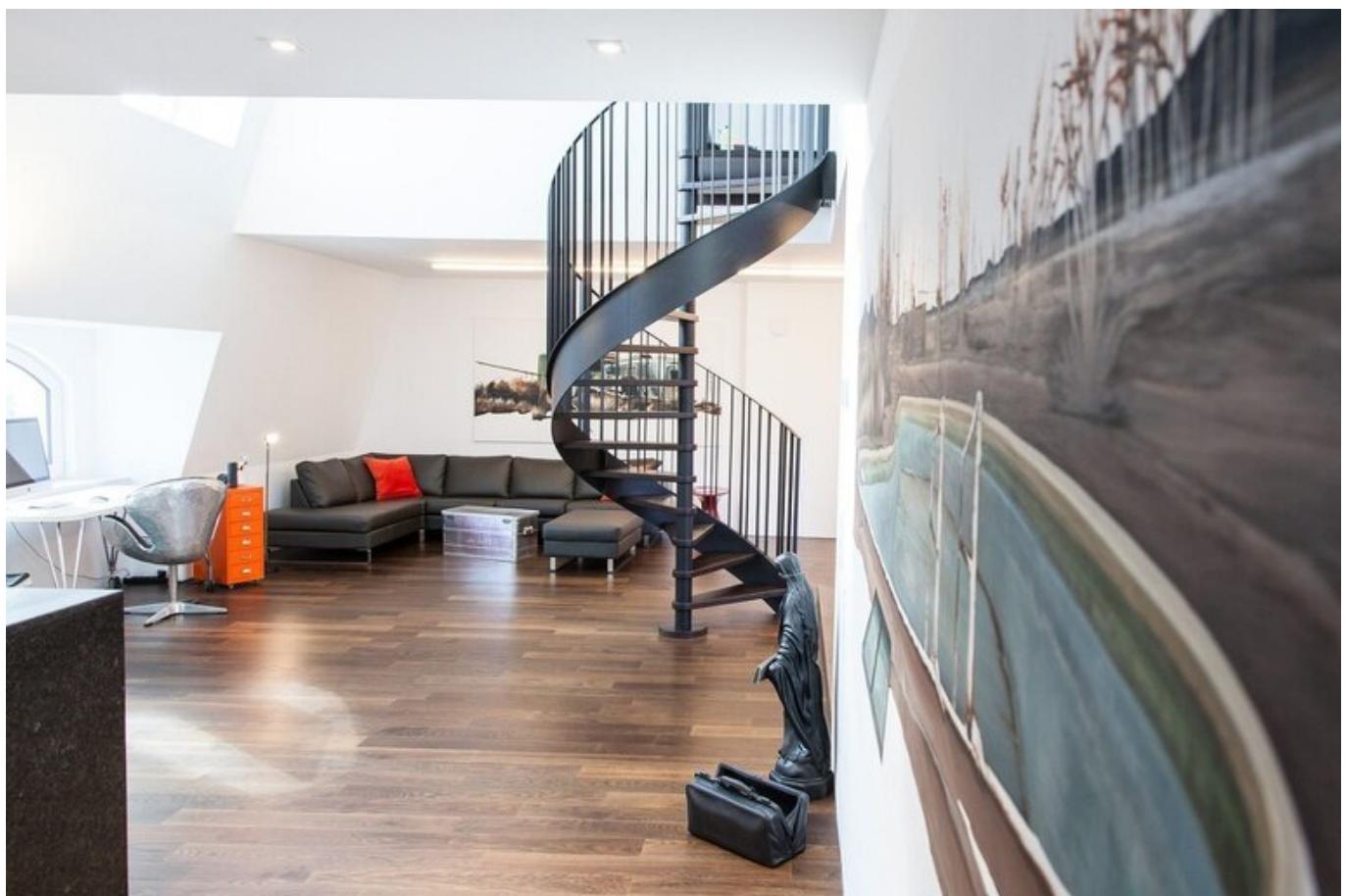
IMMOBILIENJÄGER



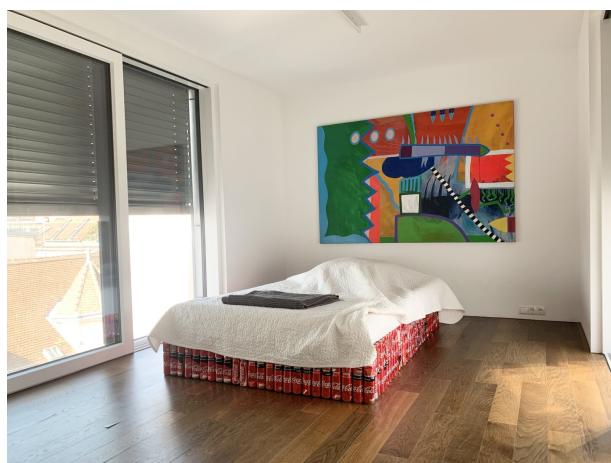


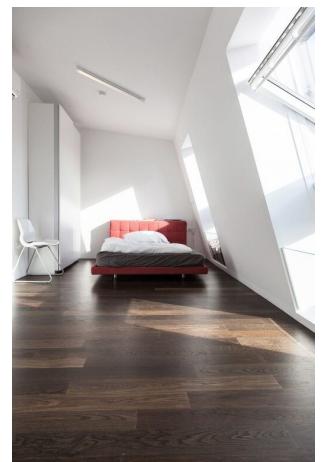


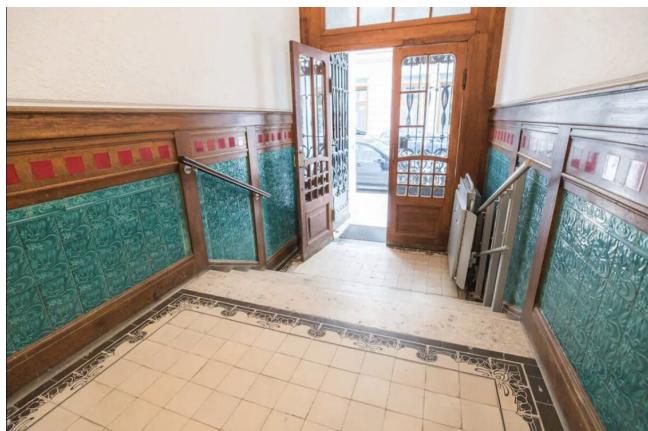






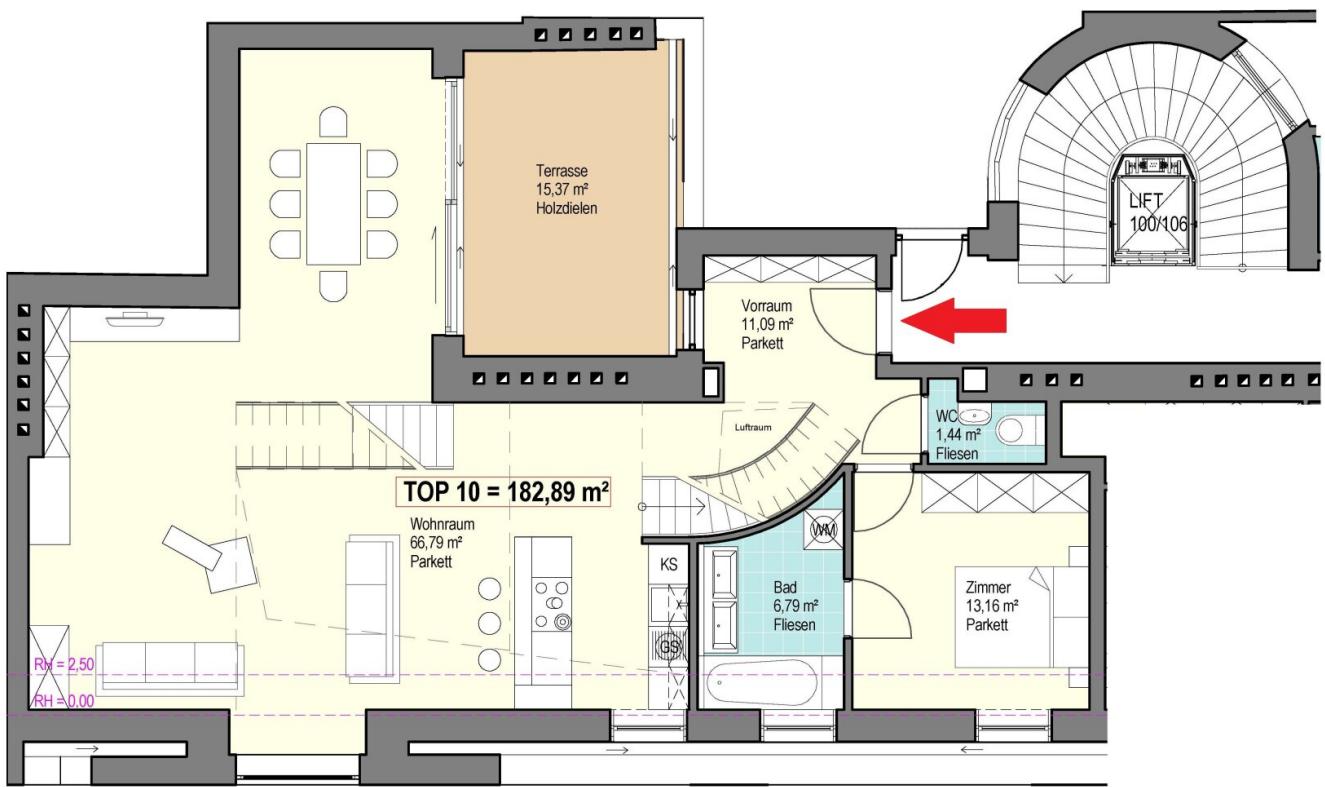


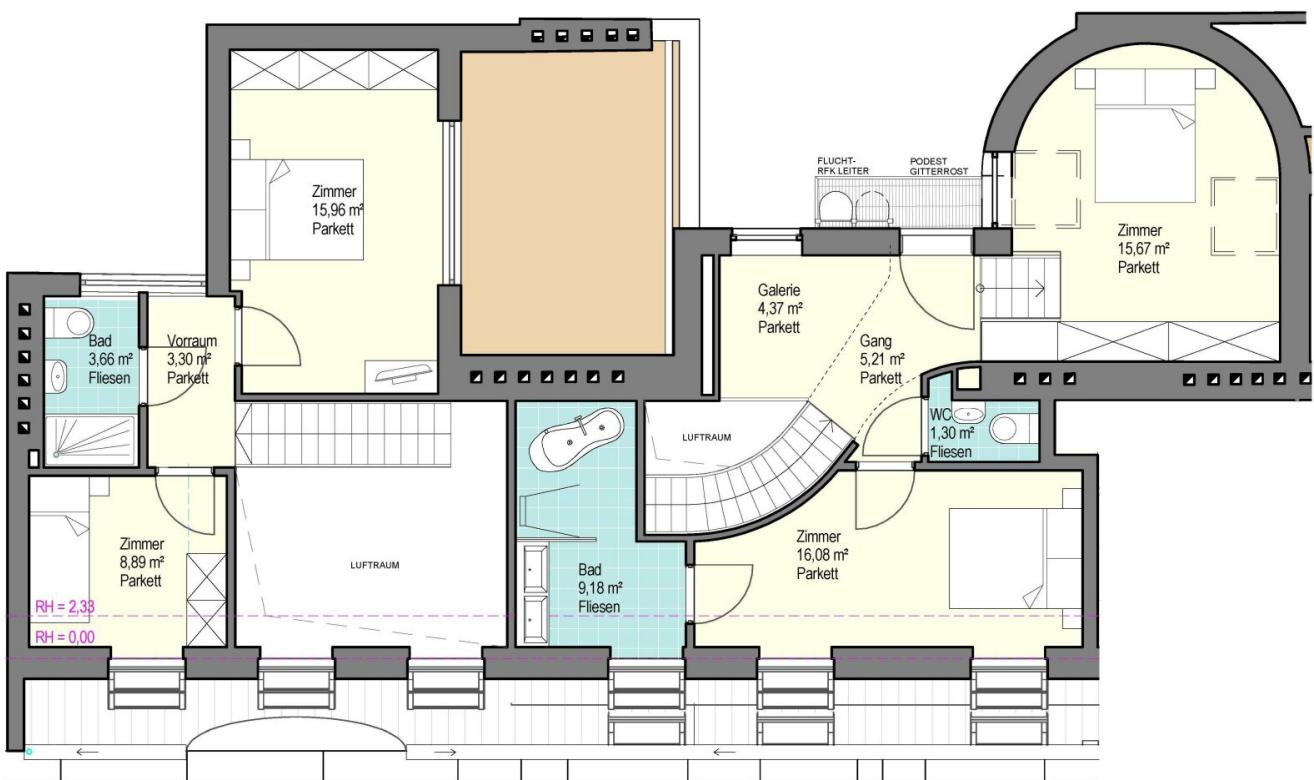












Objektbeschreibung

Die im Jugendstil erbaute Eckliegenschaft liegt im Herzen des Freihausviertels ganz in der Nähe des Naschmarkts. Im Jahre 2016 wurde der Dachboden ausgebaut und diese ganz besondere Wohnung **kann ab April 2026** gemietet werden.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Grundrissgestaltung, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen. Eine Klimatisierung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Die Wohnung kann idealerweise in einen Arbeits- und Wohnbereich geteilt werden und wird bis auf Küche und Bäder unmöbliert vermietet.

Sie profitieren von der zentralen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.

In einer Entfernung von 50 Metern befindet sich ein wunderschöner, großer öffentlich Garten mit verschiedenen Zonen.

Der Garten entstand in den 1970er Jahren in einem stadthistorisch in Wien einzigartigen Prozess aus der Zusammenlegung und Begrünung mehrerer Innenhöfe.

<http://planquadrat.weebly.com/>

Die Wohnung wird bis auf Küche und Bäder unmöbliert vermietet.

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- **Salon mit Küche:** 66,79 m² mit einem Ausgang

- auf die **Terrasse** mit 15,37 m²

- **Vorzimmer:** 11,09 m²

- **Zimmer:** 13,16 m²

- **Wannenbad:** 6,79 m²

- **WC** mit Waschbecken: 1,44 m²

und Stiegenaufgang auf die 2. Ebene

2. Ebene:

- **4 Zimmer:** 15,96 m² + 15,67 m² + 16,08 m² + 8,89 m²

- **(Jenes Zimmer mit den 15,67 m² verfügt über keine Tür).**

- **2 Bäder:** einmal mit Doppelwaschbecken + Wanne + Dusche: 9,18 m²

und mit Dusche + Waschbecken + WC: 3,66 m²

- **WC** mit Handwaschbecken

- **Vorraum:** 3,30 m²

- **Galerie:** 4,37 m²

Durch das gleich beim Eingang befindliche Zimmer mit dem "en-suite" Bad ist auch die Infrastruktur für Personal gegeben.

Ausstattung:- Einbauküche (maßgefertigt - grifflos - weiß Hochglanz) mit einer Arbeitsplatte aus Stein und Geräten der Marke Miele (Geschirrspüler, E-Herd, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank)

- Klimaanlage

- Beschattung: Außenrollläden

- Fußbodenheizung

- Dielen-Parkettböden, Eiche kerngeräuchert, Marke: Weitzer in den Wohn- und Schlafräumen

- Terrasse: Verlegung von einem dunkelgrauen Stein 60 x 60 cm

- Fliesen (30 x 60 cm) in Bädern sowie Abstellräumen

- Kellerabteil

Kosten:

Heizung: derzeit netto monatlich € 228,61 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 274,33.

Die monatlichen Gesamtkosten inkl. 20 % USt. kommen somit auf € 4.692,24.

Umgebung/Infrastruktur:

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die U-Bahnlinie 4, Station Kettenbrückengasse und die Autobuslinie 59A.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Kaffeehäuser.
- Zu Fuß ist der Naschmarkt in 3 Minuten erreichbar.
- Ein Radweg befindet sich ebenfalls vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 4
- Bus 59A

Laut Energieausweis vom 30.11.2015

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 40,00 kWh/m² pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung B, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 0,71.

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap