

Schicke Wohnung mit möglicher Büronutzung in Traumlage/Nähe U3



Wohnsalon mit Küche

Objektnummer: 918

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Gesamtmiete	3.381,06 €
Kaltmiete (netto)	2.752,56 €
Kaltmiete	3.073,69 €
Betriebskosten:	321,13 €
USt.:	307,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

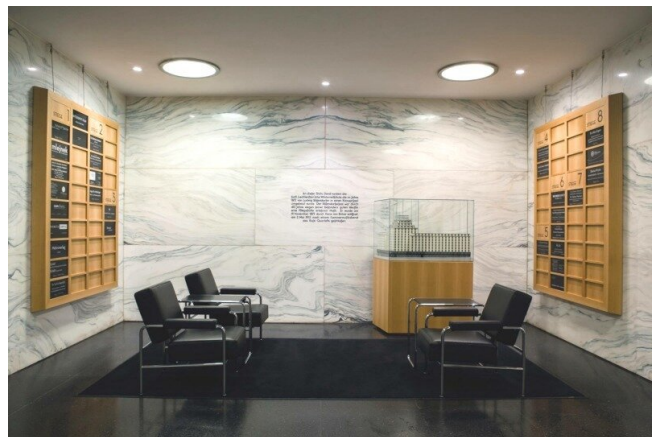


Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien







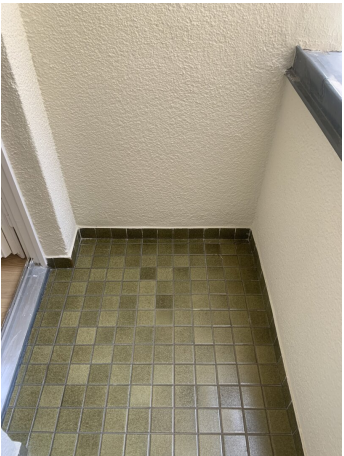




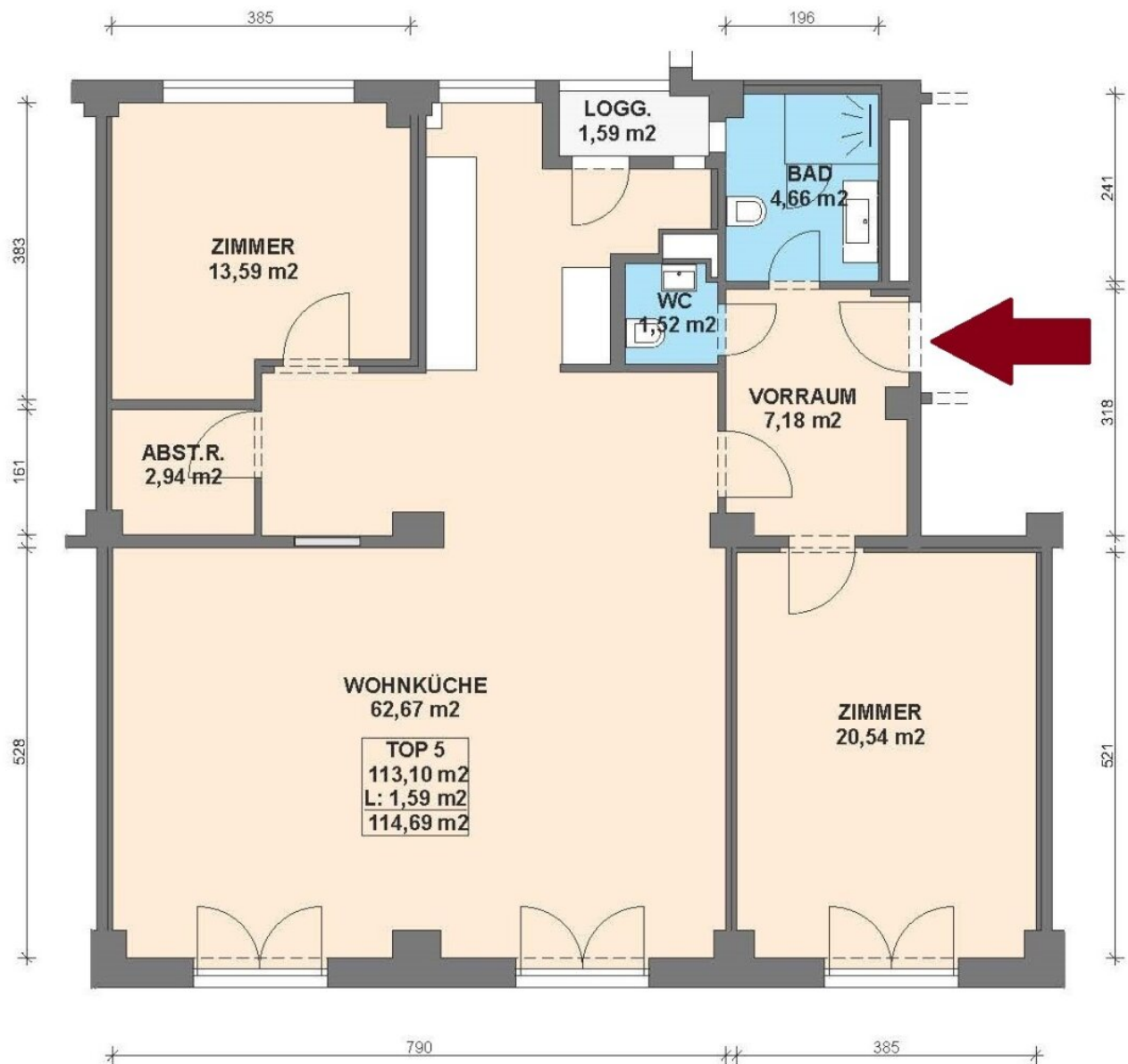












Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, schicke Wohnung befindet sich in **prominenter Lage im 2. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus**. Sie befinden sich im Herzen von Wien und können die Innenstadt mit all ihren Vorteilen nutzen. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort wieder bezogen werden. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Eine Verwendung als Büro ist möglich, es bleibt aber dennoch bei einer Besteuerung von 10 %.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Optimierung des Grundrisses, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen. Die gelungene Synthese moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und historischer Bausubstanz vereint Komfort und Innovation für höchste Qualitätsansprüche.

Das "Hochhaus" ist eine beliebte und bekannte Destination und in einer Entfernung von 50 Metern zum berühmten Wiener Kohlmarkt gelegen.

Raumaufteilung:

- großzügiger Wohnsalon mit anschließender Küche: ca. 62,67 m²
- 2 Schlafzimmer: ca. 20,54 m² + ca. 13,59 m²
- Vorzimmer: ca. 7,18 m²
- Abstellraum: ca. 2,94 m²
- Bad: Dusche, Doppelwaschbecken + Spiegel + Schrank + WC
- WC + Waschbecken
- Loggia

Ausstattung:

- Einbauküche: Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug.
- Air Condition
- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- LED Spots im Vorzimmer und Bad
- Innenjalousien

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 221,47 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 265,76

Kühlung: netto monatlich € 59,56 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 71,47.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 3.907,23.

Begegnungszone:

Seit dem Herbst 2016 präsentiert sich der Bereich: Herrengasse/Fahnengasse/Wallnerstraße verkehrsberuhigt und neu gestaltet als Begegnungszone. Unter einer Begegnungszone versteht man, dass sich Autos, Fahrräder, Passanten und der öffentliche Verkehr gleichberechtigt die Straße teilen.

Infrastruktur:

- Die im Haus befindliche Portierloge ist Tag und Nacht besetzt, darüber hinaus sorgen die Portiere auch für die Sicherheit im Hochhaus.

- Kohlmarkt und Graben erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.
- Historisches Gebäude mit moderner Technik.
- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser und Restaurants.
- Parkgaragen in kurzer Gehdistanz.
- Stellplätze stehen in fußläufiger Entfernung in der Garage Am Hof und auf der Freyung zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 3 Station: Herrengasse
- U-Bahnlinie 1 Station: Stephansplatz
- Buslinien: 1A + 2A Station: Herrengasse

Laut Energieausweis vom 7. Dezember 2022:

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 123 kWh/m² pro Jahr auf, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,09.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

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