

**Erstbezug - schöne Wohnung mit möglicher
Büronutzung/City/U3**



Wohnküche

Objektnummer: 1041

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,25 m ²
Nutzfläche:	91,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Kaltmiete (netto)	1.836,80 €
Kaltmiete	2.139,92 €
Betriebskosten:	303,12 €
USt.:	213,99 €
Provisionsangabe:	

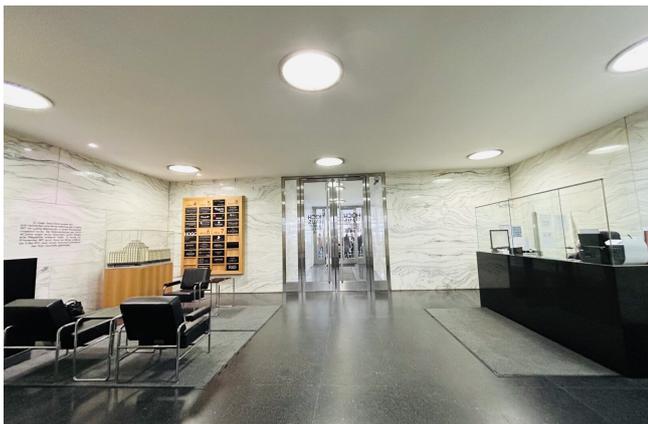
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien



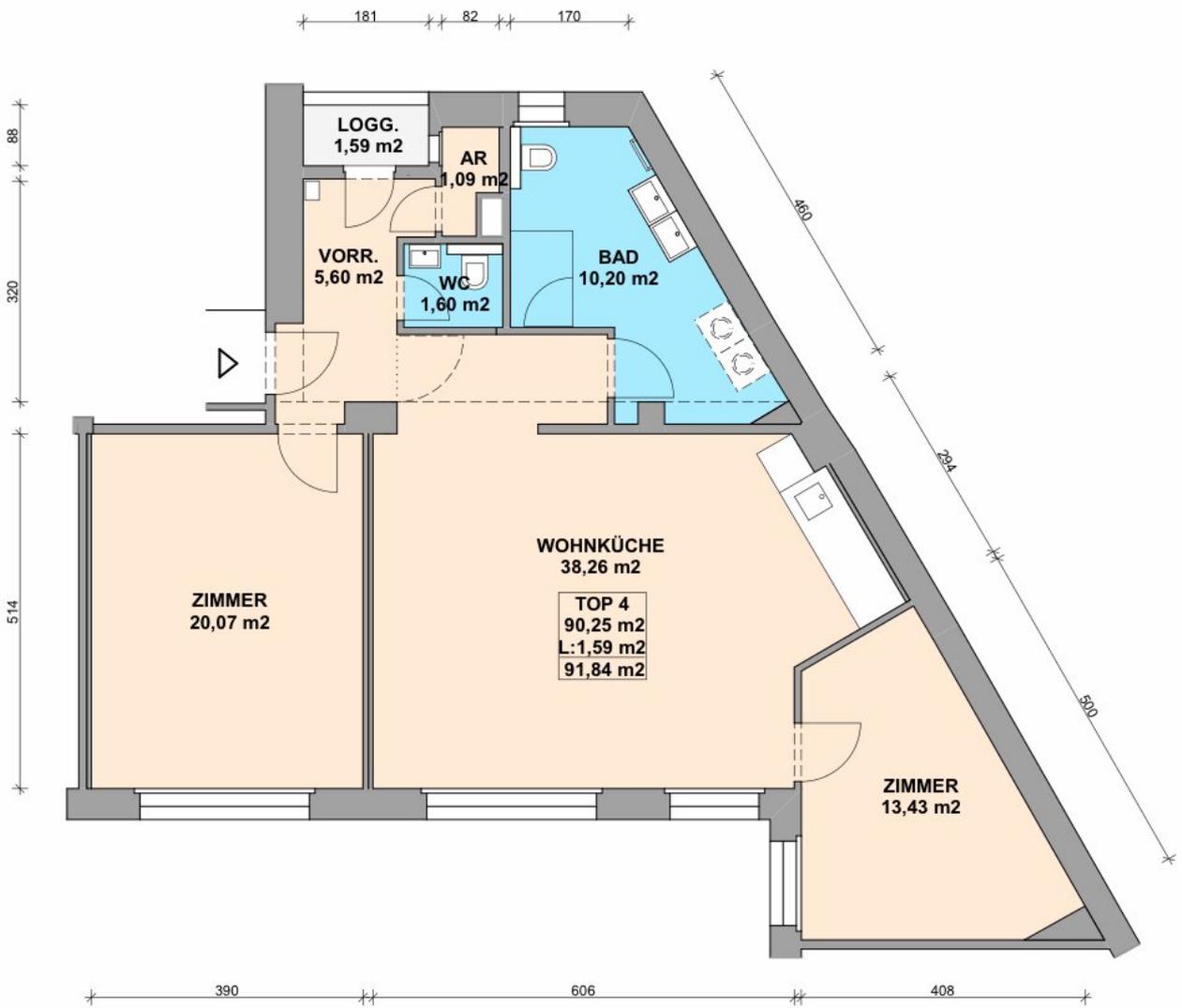












Objektbeschreibung

Diese generalsanierte Wohnung befindet sich **im 2. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus und ist Richtung Südwesten in den Innenhof hin ausgerichtet.**

Sie sind im Herzen von Wien und genießen und können die Innenstadt mit all ihren Vorteilen nutzen.

Die Wohnung wurde soeben generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort 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 Verüstung 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:

- Wohnküche: ca. 38 m²
- 2 Schlafzimmer: ca. 20 m² + 13 m²
- Vorzimmer: ca. 6 m²
- Loggia: ca. 2 m²
- Bad mit ca. 10 m²: Dusche + Waschbecken + WC + Waschmaschinenanschluss

- Gäste-WC + Waschbecken: ca. 2 m²

- Abstellraum: ca. 1 m²

Ausstattung:

- Einbauküche: Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug.

- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.

- LED Spots im Vorzimmer und Bad

- Air Condition

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 219,34 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 263,21.

Kühlung: netto monatlich € 45,92 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 55,10.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 2.672,22.

Begegnungszone:

Der Bereich Herrengasse/Fahnengasse/Wallnerstraße präsentiert sich verkehrsberuhigt und wurde als Begegnungszone neu gestaltet. 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 Auftraggeber 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