

Wohnen und Arbeiten im Hochhaus - höchste Wohn- und Lebensqualität !



Wohnsalon

Objektnummer: 1048

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	105,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Kaltmiete (netto)	1.957,30 €
Kaltmiete	2.306,50 €
Betriebskosten:	312,17 €
USt.:	226,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien





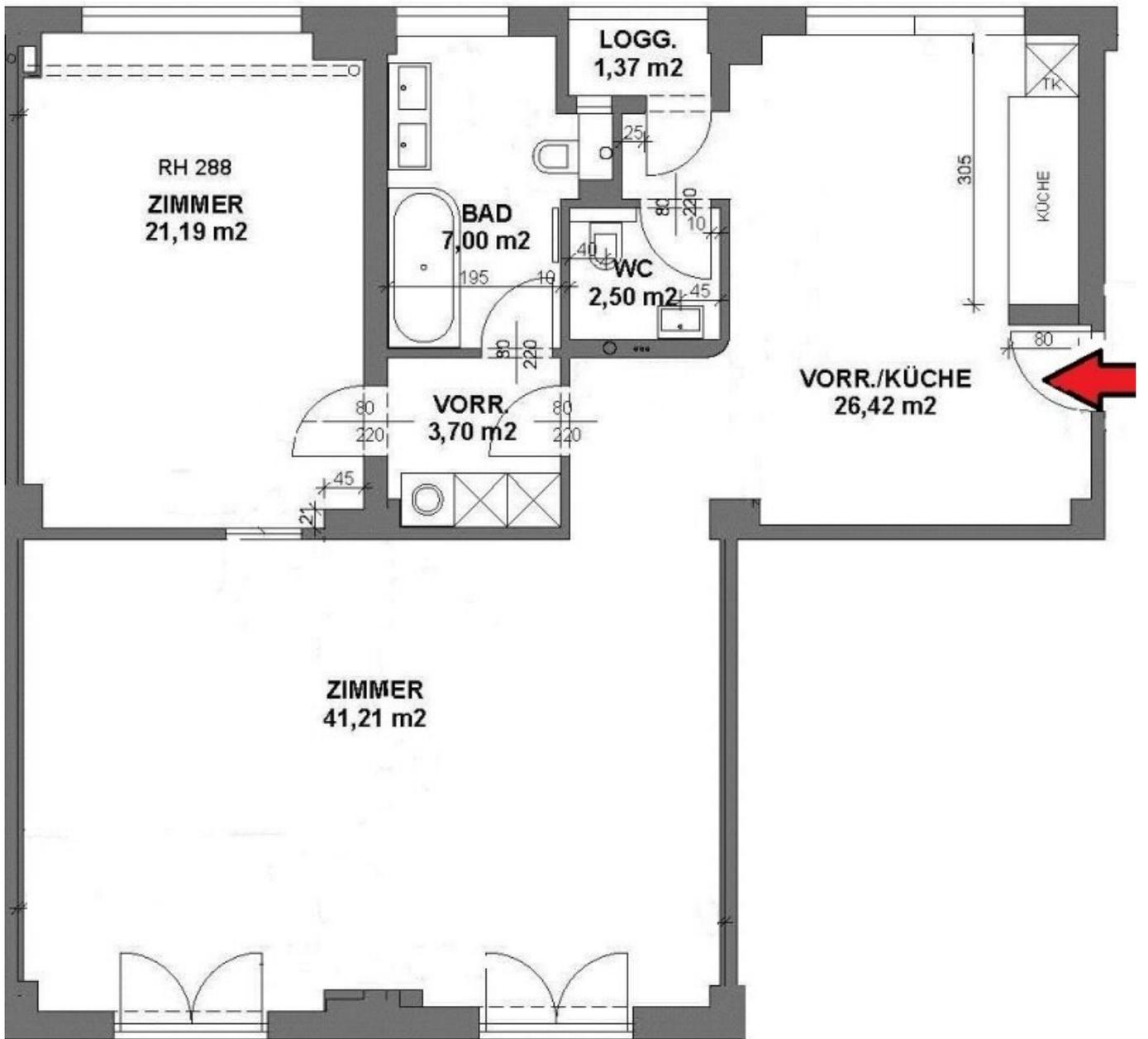












Objektbeschreibung

In einer der schönsten Lage der Wiener Innenstadt kommt diese elegante, sonnige, helle - im Jahr 2019 - generalsanierte Wohnung im 7. Liftstock **im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus** zur Vermietung.

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 Verunstung 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:

- Wohnsalon: ca. 41 m²
- Küchenbereich: ca. 26 m²
- Schlafzimmer: 21 m²
- Bad: Doppelwaschbecken, Wanne und WC
- Gäste-WC + Waschbecken
- Loggia ca. 1,39 m²

Ausstattung:

- Elegante Küche: maßgefertigt vom Tischler, mit einer Arbeitsplatte aus Granit.
- Ausgestattet mit: Induktions Kochfeld, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler.
- Hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- Französische Fenster
- Air Condition
- LED Spots in allen Vorräumen, Bad und WC

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 252,68 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 303,22.

Kühlung: netto monatlich € 52,90 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 63,48.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 2.900,15.

Begegnungszone:

Der Bereich Herrengasse/Fahngasse/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