

Atelier- Wohnung oder Büro? Charmante Studiowohnung mit Terrassenanteil - Nähe Arenbergpark



abgetrennte Terrasse

Objektnummer: 4728

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,55 m ²
Nutzfläche:	99,74 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.762,00 €
Kaltmiete (netto)	1.433,16 €
Kaltmiete	1.601,82 €
Betriebskosten:	144,74 €
USt.:	160,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a





KOKRON
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Genießen Sie Ihre ganz persönliche Wohn-Wohlfühl-Oase mit großen Atelierfenstern die das Licht herein lassen!

In einem **prachtvollen Spätgründerzeithaus** aus dem Jahr 1906 liegt ihre schöne 2,5 Zimmer- Dachgeschosswohnung, die historischen Charme mit modernen Wohnkomfort vereint. Beim Eintreten in Ihre Wohnung eröffnet sich Ihnen ein **großer Vorraum in dem eine** vollausgestattete **Wohnküche eingebaut wurde**. Vom Küchenbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnraum mit Ausgang auf die sonnige, **westlich ausgerichtete Terrasse**, die Ihnen anteilig mit rund 14 m² zur Verfügung steht.

Das sehr große **Schlafzimmer** befindet sich hinter dem Wohnraum und ist mit dem **Wannenbad** verbunden. Im Bad haben Sie auch die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen. Das **separate WC** ist vom Eingangsbereich über einen offenen Vorraum erreichbar. Der kleine Vorraum eignet sich gut für Stauraum um Staubsauger & Co verschwinden zu lassen.

Die Räumlichkeiten können ebenso **gut für ein Atelier oder Büro** genutzt werden. Sprechen Sie mich hierzu gerne an!

Kosten-Details:

- Nettomiete € 1.433,16 plus Netto-BK-Akonto ca. € 168,66 = netto Gesamtmiete € 1.601,82 € + 10% MwSt. = **€ 1.762,00**
- Einmal-Zahlungen: 3BMM-Kauton: **€ 5.286,- inkl. MwSt,**
- Provision: **KEINE** - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Verbrauchskosten wie Heizung, Strom und Internet sind vom Mieter separat zu tragen

Extra Schmäckerl:

Sie benötigen noch mehr Räumlichkeiten für ihre Familie im selben Haus? Dann mieten Sie doch einfach das nebenliegende Top mit rund 156 m², 4 Zimmern, Terrasse, Wohnküche,

Bad, WC noch dazu.

Oder für eine kleine, weitere Wohnung? Die Nebenwohnung mit rund 87 m², zwei separaten Räumen, separater Einbauküche, Bad und WC im gleichem Stockwerk. Zu den Konditionen gebe ich Ihnen gerne persönlich Auskunft.

Die Lage ist eine der besten Lagen im Bezirk. Nur wenige Schritte und Sie befinden sich im beliebten Arenbergpark, wo sich bei schönem Wetter die Menschen treffen und die Hunde ihren eigenen Auslauf genießen können. Rundum stehen Ihnen diverse Nahversorger zur Verfügung. Durch den perfekten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in Fußdistanz wie z.B. die Straßenbahn 71 am Rennweg oder die U3 Rochusgasse und einige mehr gelangen Sie schnell ans Ziel. Hoch gelobte Kindergärten und Schulen stehen im Bezirk zur Auswahl und sind auch teils fußläufig erreichbar.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap