

## 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage (4. Liftstock)



Blick aus Wohnung im 4. Stock

**Objektnummer: 5444**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	80,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.129,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	764,85 €
<b>Kaltmiete</b>	924,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,21 €
<b>Heizkosten:</b>	93,94 €
<b>USt.:</b>	111,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

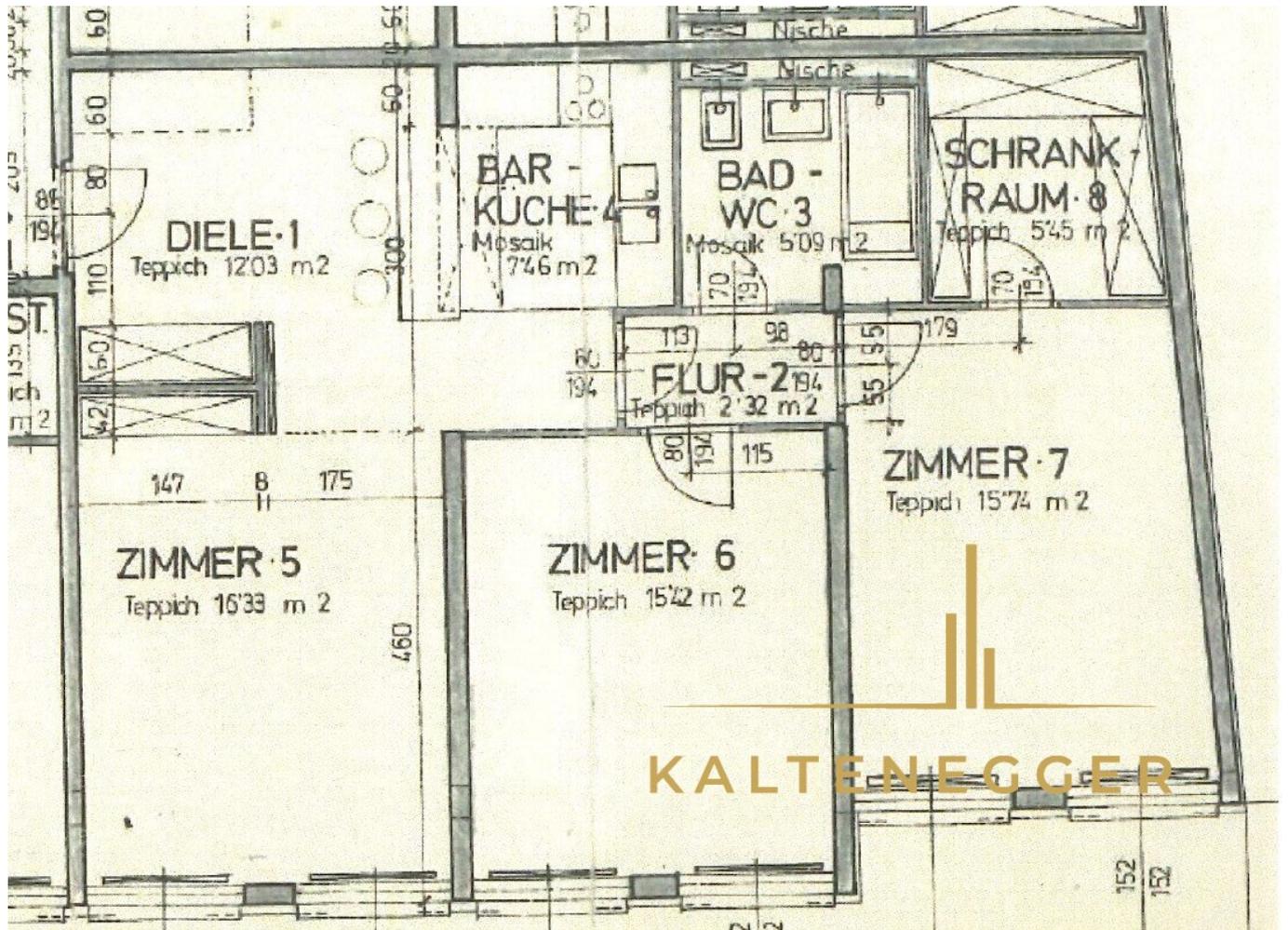
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77









KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Diese **unbefristete Mietwohnung** befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Hauses in der **Josefstädterstraße**, im Herzen des 8. Wiener Gemeindebezirks. Mit einer **Wohnfläche von rund 80,51 m<sup>2</sup>** bietet sie ein großzügiges Raumgefühl und eine durchdachte Aufteilung.

### Raumaufteilung

- Eingangsbereich
- Offene Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer mit begehbarem Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken

Ein **Kellerabteil** ist nicht vorhanden, jedoch steht den Bewohnern eine **Waschküche im Haus** zur Verfügung.

### Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns schriftlich auf die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012) erforderliche Energieausweis vorgelegt.

Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**Klasse C – HWB-ref: 87,25 kWh/m<sup>2</sup>a – gültig bis 10.02.2030.**

### Ein Bezirk stellt sich vor

Die **Josefstadt**, flächenmäßig der kleinste Bezirk Wiens, ist eine Welt für sich. Hier zu wohnen, zu arbeiten und einzukaufen ist geprägt von einer ganz besonderen Lebensqualität. Nirgendwo in Wien ist das gepflegt-bürgerliche Flair der Metropole spürbarer als in den vielen kleinen Gassen mit ihren zurückhaltenden Fassaden, hinter denen sich oft geradezu unglaubliche Innenhöfe und prächtige Räumlichkeiten verbergen.

Genauso verhält es sich mit den Geschäften und Lokalen der Josefstadt: Hier finden die Bewohner alles, weil sie genau wissen, wo. Faszinierend ist die unverkrampfte Mischung aus Alt und Jung, Tradition und Moderne, Klassik und Zeitgeist – Hauptsache, etwas hat Stil, dann passt es in die Josefstadt.

In der Josefstadt leben rund **24.000 Einwohner** auf einer Fläche von **1,08 km<sup>2</sup>**. Es gibt etwa **1.800 Unternehmen** aus **über 500 unterschiedlichen Branchen**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.