

**360 TOUR / Geräumige und modern ausgestattete
2-Zimmer-Erdgeschoss-Altbauwohnung in sehr guter Lage
des 5. Bezirks**



Objektnummer: 1216

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Gesamtmiete	999,01 €
Kaltmiete (netto)	767,55 €
Kaltmiete	908,19 €
Betriebskosten:	140,64 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

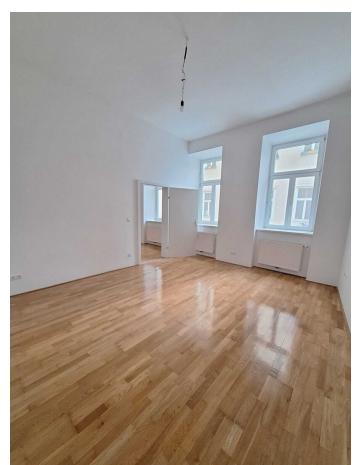


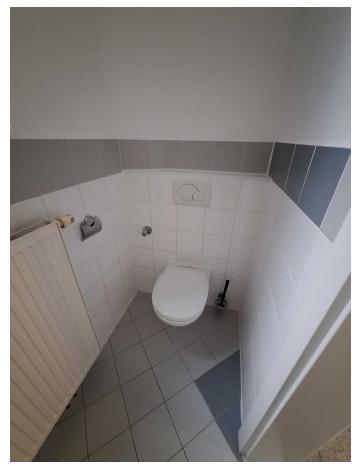
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12





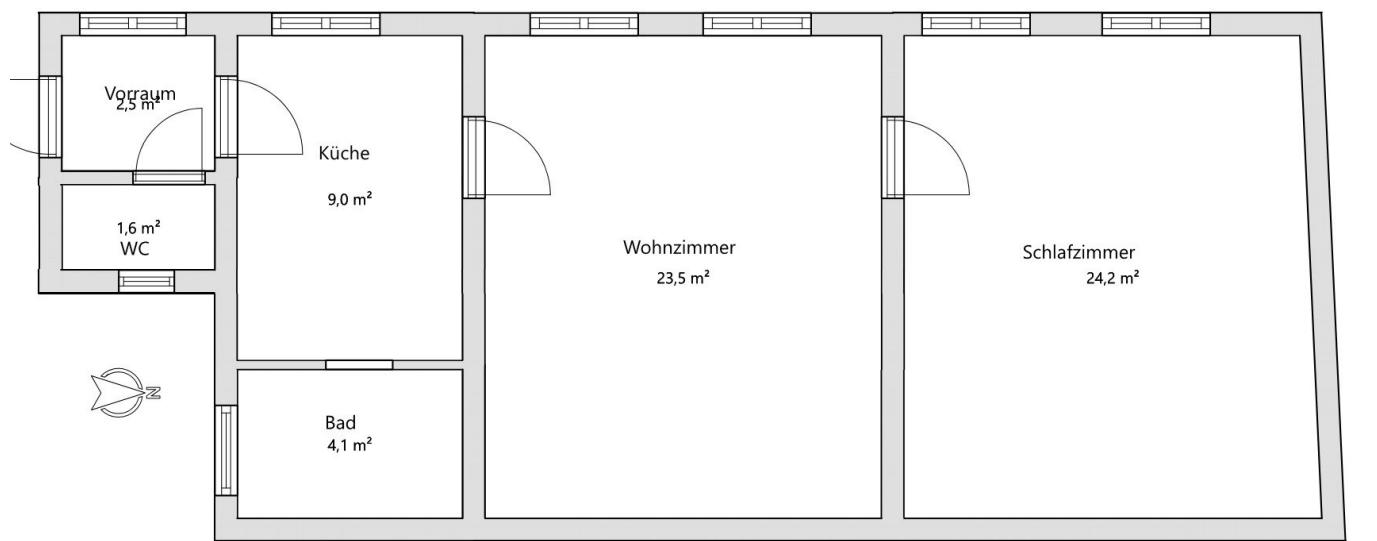


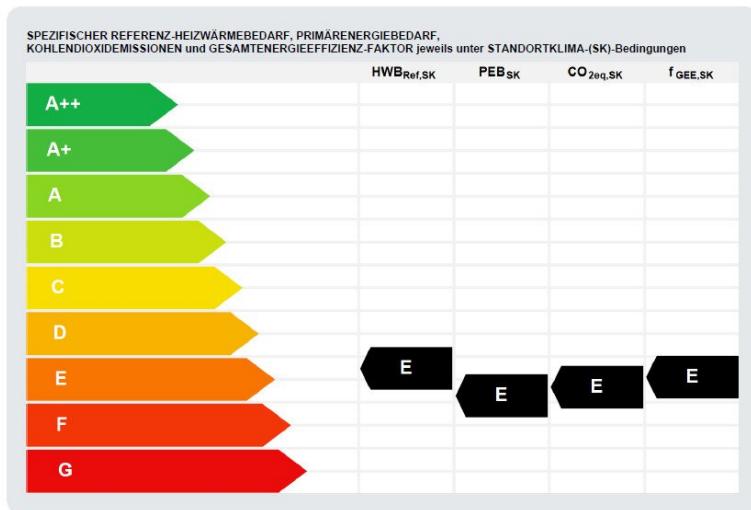












Objektbeschreibung

Geräumige und modern ausgestattete 2-Zimmer-Erdgeschoss-Altbauwohnung in sehr guter Lage des 5. Bezirks

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine geräumige und modern ausgestattete 2-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage des 5. Bezirks - Nähe Naschmarkt.

Diese ca. 65 m² große Altbauwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses und besticht vor allem durch die sehr gute Gesamtausstattung sowie die gute Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Billa, Spar, Banken, Apotheke, Restaurants, etc., fußläufig erreichbar, City gut erreichbar, Naschmarkt-Nähe).

Beste öffentliche Verkehrsanbindung (U4, 1, 62, 3A, 13A, 14A, 59A) ist ebenfalls gegeben.

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZF76>

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer (Innenhoflage)
- Schlafzimmer (Innenhoflage)
- möblierte Küche (Geschirrspüler, Spüle, E-Herd und Backrohr, Dunstabzug, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank)
- Badezimmer (Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster)
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkett-, und Fliesenböden
- Kunststofffenster
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Energieausweis (HWB 162,00 kWh/m²a, HWB-Klasse E, fGEE: 2,83 kWh/m²a, E lt. EA vom 15.01.2025)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt - der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht.

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als "Bestellerprinzip" bekannt, tritt mit 01.Juli 2023 für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft. Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap