

**9. BERGGASSE 206m<sup>2</sup> / 5 Zimmer mit Balkon,  
Sternparketten, Flügeltüren / historischer Altbau**



**Objektnummer: 9580**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 151,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,72
<b>Gesamtmiete</b>	3.242,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.585,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.947,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,70 €
<b>USt.:</b>	294,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











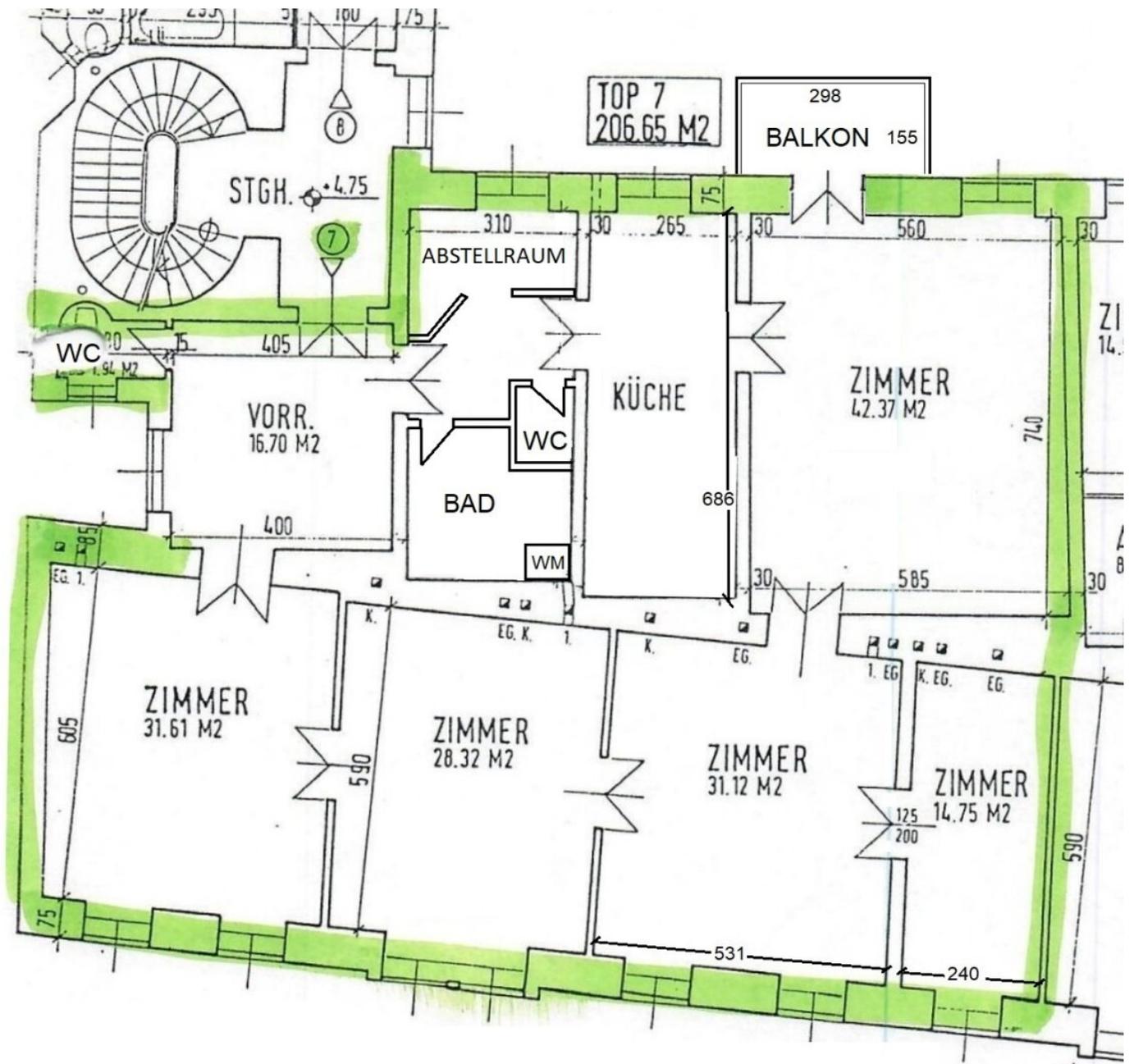












## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine klassische Altbauwohnung mit Balkon in attraktiver Wiener Lage: 1090 Berggasse 4, Höhe Währinger Straße, wenige Meter zum Ring-Schottentor.

Die Wohnung hat ca. 206 m<sup>2</sup> und liegt im 1. Stock. Sie ist von 2 Seiten belichtet und belüftbar, Fensterausrichtung nach Nordwesten oder auf der anderen Seite (samt Balkon) nach Südosten.

Wiener Altbauflair: 3,55 m Raumhöhen, weisse Flügeltüren, größtenteils Sternparketten (frisch geschliffen und versiegelt) und teilweise neu verlegter Eiche-Parkett.

Wenn man sie betritt, steht man im Vorzimmer. Von dort kann man sie im oder gegen den Uhrzeigersinn begehen. So könnte man sie auch recht gut aufteilen und **einen Teil zum Wohnen nützen und den anderen Teil als Büro für Geschäftszwecke oder Praxis.**

### Raumaufteilung:

5 Zimmer

Einbauküche mit Fenster

1 Abstellraum (ehemals Küche). Wer ein 2. Duschbad braucht hat seine Möglichkeit.

Ein Zimmer verfügt über einen Balkon in den Innenhof.

Bad mit Badewanne, 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluß.

2 Toiletten, eine mit Handwaschbecken.

Gasetagenheizung mit VAILLANT-Therme. Zusätzlich gibt es noch einen historischen weissen Kachelofen.

Es gibt einen Lift. Er ist aber sehr klein und schmal.

### Monatliche Kosten:

Hauptmietzins netto: € 2.585,00

Betriebskosten netto: € 362,70

10 % MwSt.: € 294,77

**Gesamtmiete: € 3.242,47**

Kaution: € 10.000,00

Befristung: 5 - 10 Jahre

Für allfällige Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 5060039 zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN**

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap