

**9. BERGGASSE 206m² / 5 Zimmer mit Balkon,
Sternparketten, Flügeltüren / historischer Altbau**



Objektnummer: 9580

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Gesamtmiete	3.242,47 €
Kaltmiete (netto)	2.585,00 €
Kaltmiete	2.947,70 €
Betriebskosten:	362,70 €
USt.:	294,77 €
Provisionsangabe:	

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.



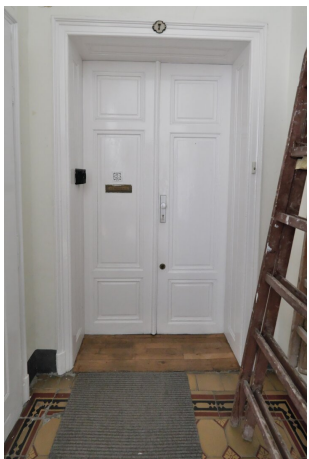






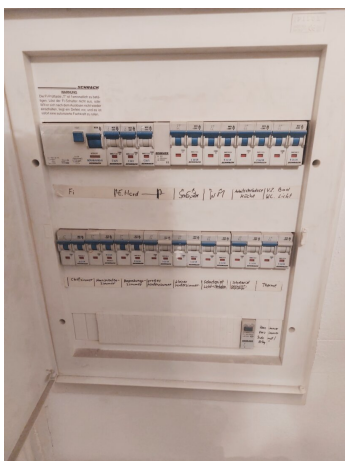


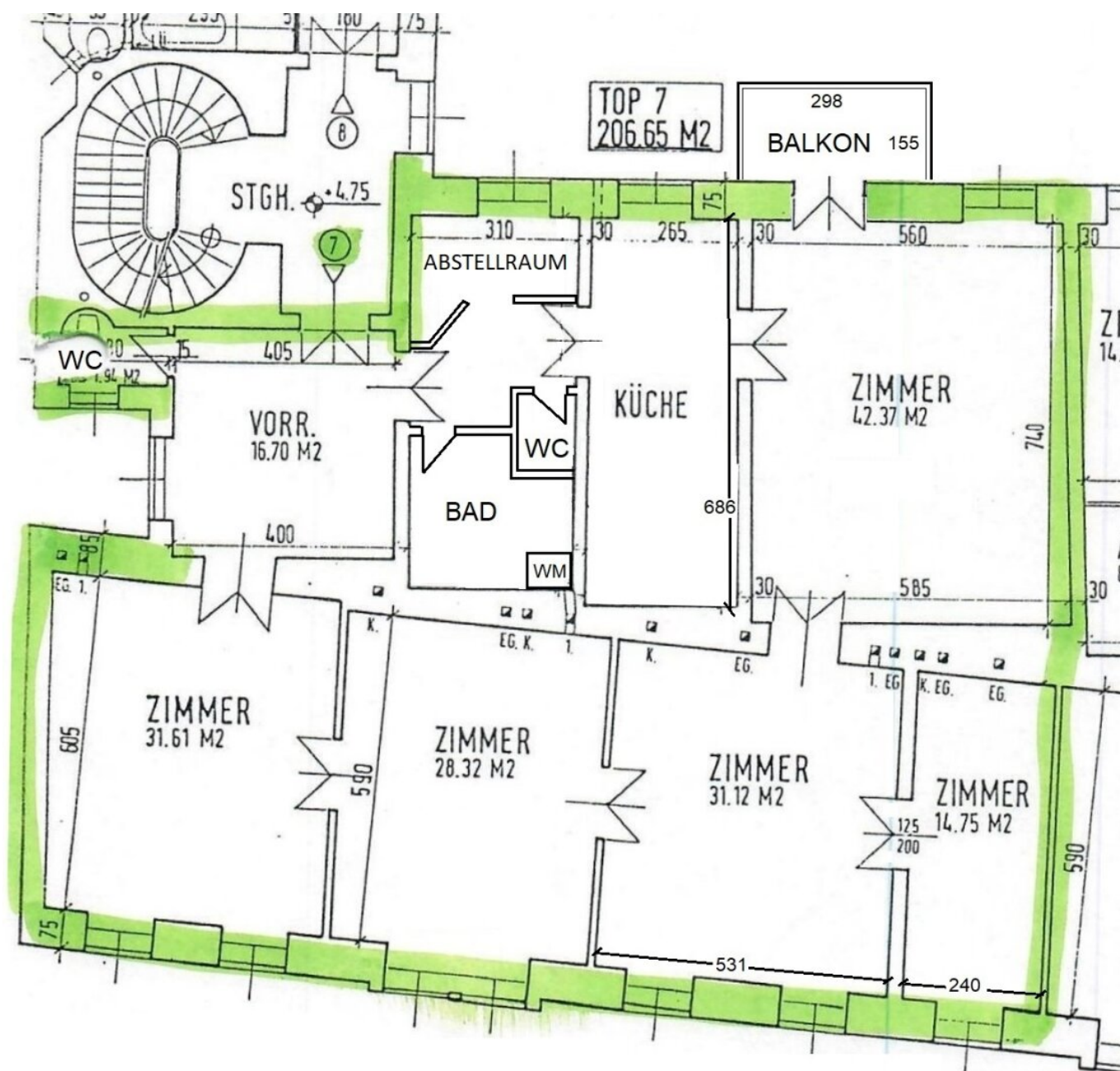












Objektbeschreibung

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 m² 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