

RUHEOASE, Exklusives Wohnen in toprenovierter Terrassen Altbauwohnung mit Balkon



Objektnummer: 7603/538

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayerhofgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	131,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.509,04 €
Kaltmiete (netto)	1.943,64 €
Kaltmiete	2.280,95 €
Betriebskosten:	337,31 €
USt.:	228,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

IC Realexpert Wien GmbH





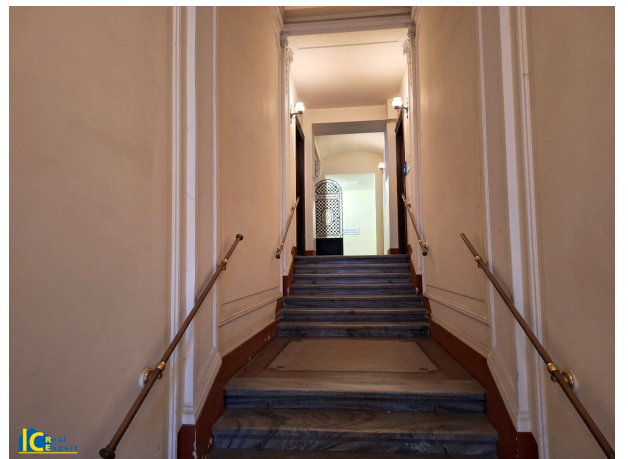
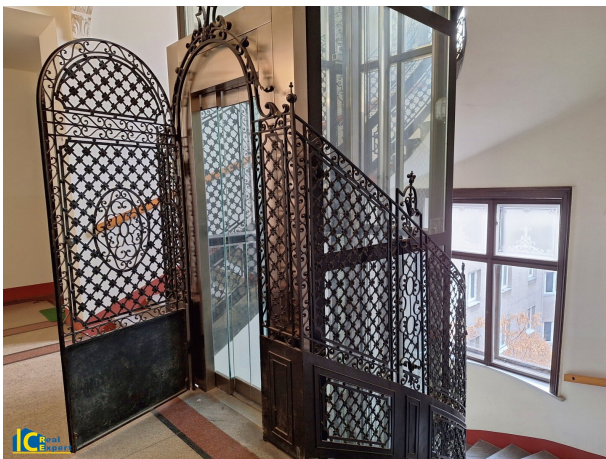














Objekt: WIEN 1040, MAYERHOFGASSE 12

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

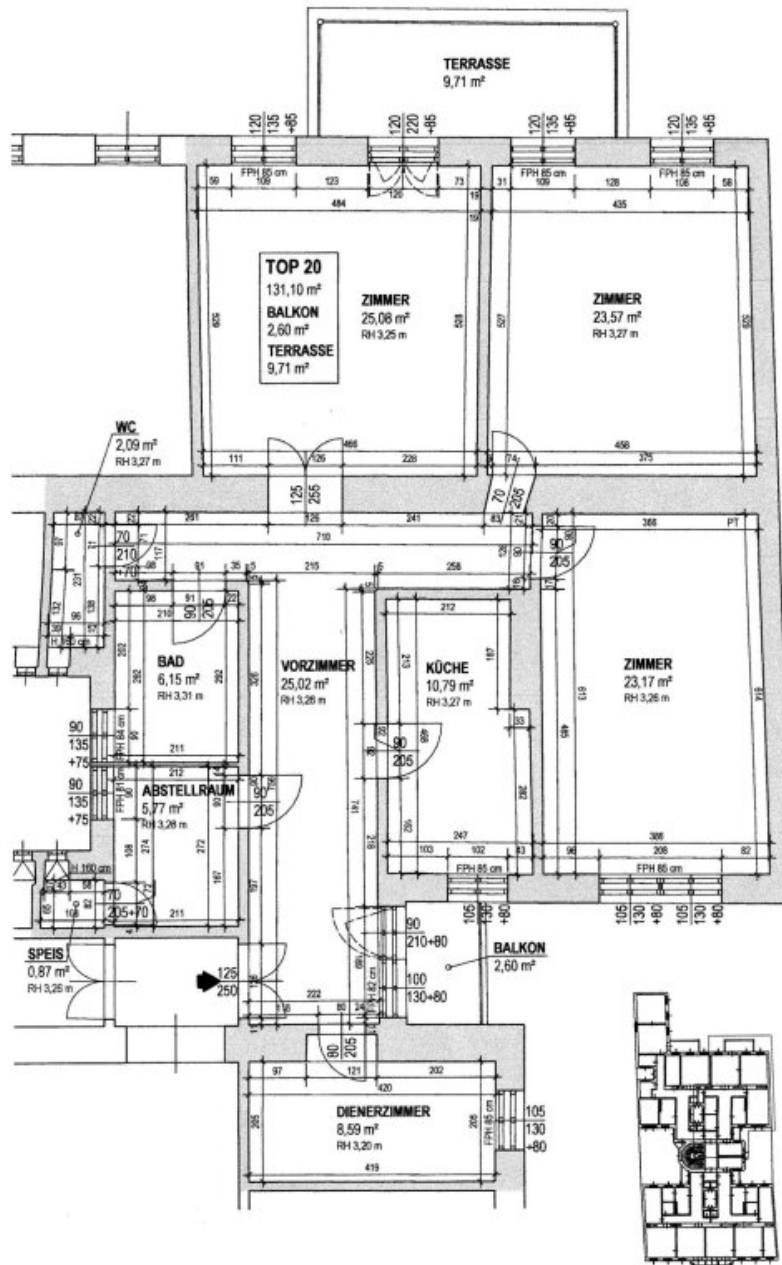
Die Angaben der m² erfolgte nach den Naturmaßen vom 18.09.2023. Für die Naturmaßaufnahme wurde ein Laserscanner "Leica BLK360" verwendet. Es wurden 24 Aufnahmen mit Stellenwechsel durchgeführt und mit einem Laser-Entfernungsmesser "Bosch GLM 100-25 C" kontrolliert.

4.STOCK

TOP 20

Vorzimmer	25,02 m ²
Dienerzimmer	8,59 m ²
Abstellraum	5,77 m ²
Speis	0,87 m ²
Küche	10,79 m ²
Bad	6,15 m ²
WC	2,09 m ²
Zimmer	25,08 m ²
Zimmer	23,57 m ²
Zimmer	23,17 m ²

Summe 131,10 m²



BAUVORHABEN:
MAYERHOFGASSE 12, 1040 WIEN

PLANINHALT:
BESTANDSPLAN - NATURMASSE - 4.STOCK - TOP 20

DATUM:
29.09.2023

MASSSTAB:
M 1:100

PLANVERFASSEN:

DI LUKAS VRTALA
BAUMANAGEMENT GMBH

BAUMEISTER

Objektbeschreibung

Ruheoase, exklusives Wohnen im 4. Bezirk

Zur befristeten Vermietung auf **5 Jahre (mit Option auf Verlängerung)** gelangt eine großzügig geschnittene **4 Zimmer Altbauwohnung**, ca. **131m²** mit knapp **10m² großer Terrasse** und **2,6m² großem Balkon**.

Sie liegt im **4. Liftstock** eines imposanten **Gründerzeithauses**.

Alle **4 Zimmer** sind **zentral begehbar**, es gibt ein **komfortables, modernes Badezimmer mit Walk In Dusche, Doppelhandwaschbecken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss**. Zusätzlich gibt es **2 getrennte WC**.

Die **nagelneue, schöne weiße zweizeilige Küche** ist mit allen Geräten ausgestattet: **Geschirrspüler, Herd, Backrohr, Mikrowelle, Dunstabzug, und Kühl-Gefrierkombination**.

Die Wohnung ist **Nord Süd orientiert** und liegt fern des Straßenverkehrs. **Grünblick und Ruhe sind hier garantiert**.

Neben dem **hochwertigen Zustand** und der **zahlreichen Freiflächen** punktet die Wohnung durch eine sehr zentrale Lage im 4. Bezirk.

Sie liegt in der ruhigen **Mayerhofgasse** unweit der U1 Station Taubstummengasse und dem Theresianum.

Weitere öffentliche Anbindung durch Straßenbahnhaltestelle Mayerhofgasse, 1, 62 und Badener Bahn

Zusätzlich steht dem Mieter noch ein **Fahrradraum** zur Verfügung. (Sollte ein Garagenparkplatz benötigt werden, kann auch weitergeholfen werden).

Bitte um Freigabe von Mieterprofilen.

DANKE

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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap