

Schöner Altbau in einer parkähnliche Anlage!



Wohnküche

Objektnummer: 1161

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1910
Wohnfläche:	59,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,38
Gesamtmiete	1.028,16 €
Kaltmiete (netto)	745,00 €
Kaltmiete	930,13 €
Betriebskosten:	163,37 €
Heizkosten:	98,03 €
Sonstige Kosten:	21,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



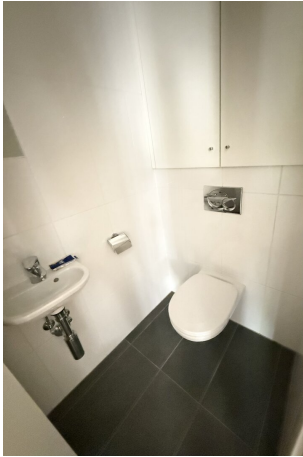
Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien







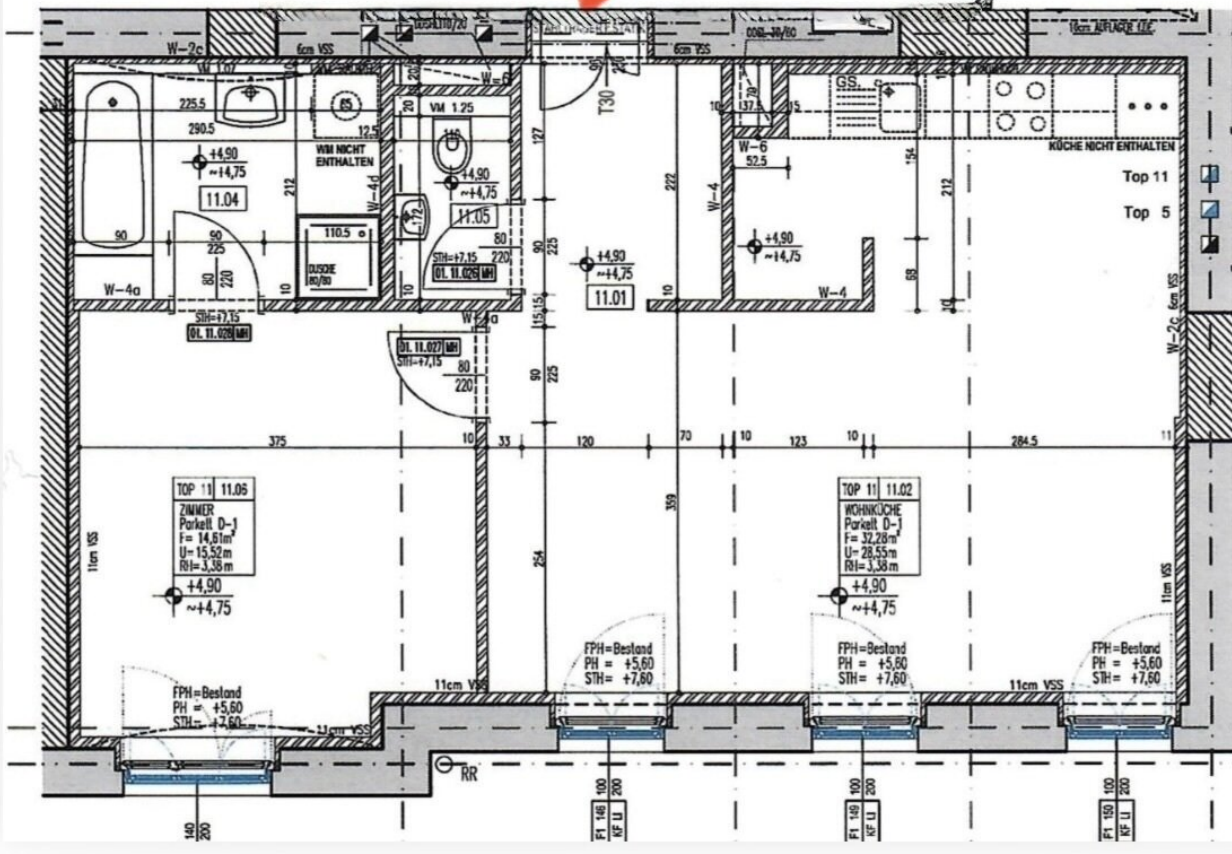












Objektbeschreibung

In einem **repräsentativen Jahrhundertwendehaus** gelangt diese im 1. Liftstock gelegene Wohnung **ab sofort zur Vermietung**.

Der Gebäudekomplex in der Fasangartengasse rund um die Invalidenhauskirche wurde um das Jahr 2011 umfassend saniert, die parkähnliche Anlage verbindet harmonisch den Charme des klassischen Altbaus inmitten einer grünen Umgebung.

Die Wohnung verfügt über die typischen Merkmale eines Wiener Altbaus, wie massive Parkettböden in Fischgrätverlegung und hohe Decken.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre und gemäß § 6 (1) 27 UStG. umsatzsteuerfrei.

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 32 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Vorzimmer offen in die Wohnküche übergehend.
- Bad: Dusche + Wanne + Waschbecken + Waschmaschinenanschluss
- Toilette + Handwaschbecken

Alle Zimmer sind mit Parkettboden ausgelegt, die Sanitärräume verflies.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Parkettboden
- Schallschutzfenster
- Fernwärme

Ausstattung im Haus:

Das Gebäude verfügt über einen Keller, einen Lift, Fahrradraum und einen kleinen Spielplatz.

Die Planung und Konzeption des Gesamtprojektes wurde barrierefrei ausgeführt.

Umgebung/Infrastruktur:

- Beste Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, u.a. ein Bio-Supermarkt, mehrere Restaurants, ein Ärztezentrum in der unmittelbaren Umgebung.

- Für Ihre Freizeitgestaltung steht das Hietzinger Bad und der Schönbrunner Schlosspark zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Autobuslinien 58A und 58 B.

- Mit diesen Buslinien haben Sie einen direkten Anschluss an die U-Bahnlinie 4.

- Mit der Straßenbahnlinie 62 erreichen Sie die Schnellbahnstation Hetzendorf.

Laut Energieausweis vom 1.6.2021

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 49,78 kWh/m² pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung B. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,38.

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