

Wohnen und Arbeiten im Wallensteinviertel



Objektnummer: 19354

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinzelmanngasse
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	189,22 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	2.509,56 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	2.033,49 €
Betriebskosten:	533,49 €
Heizkosten:	269,72 €
USt.:	206,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



BSc Nina König

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1









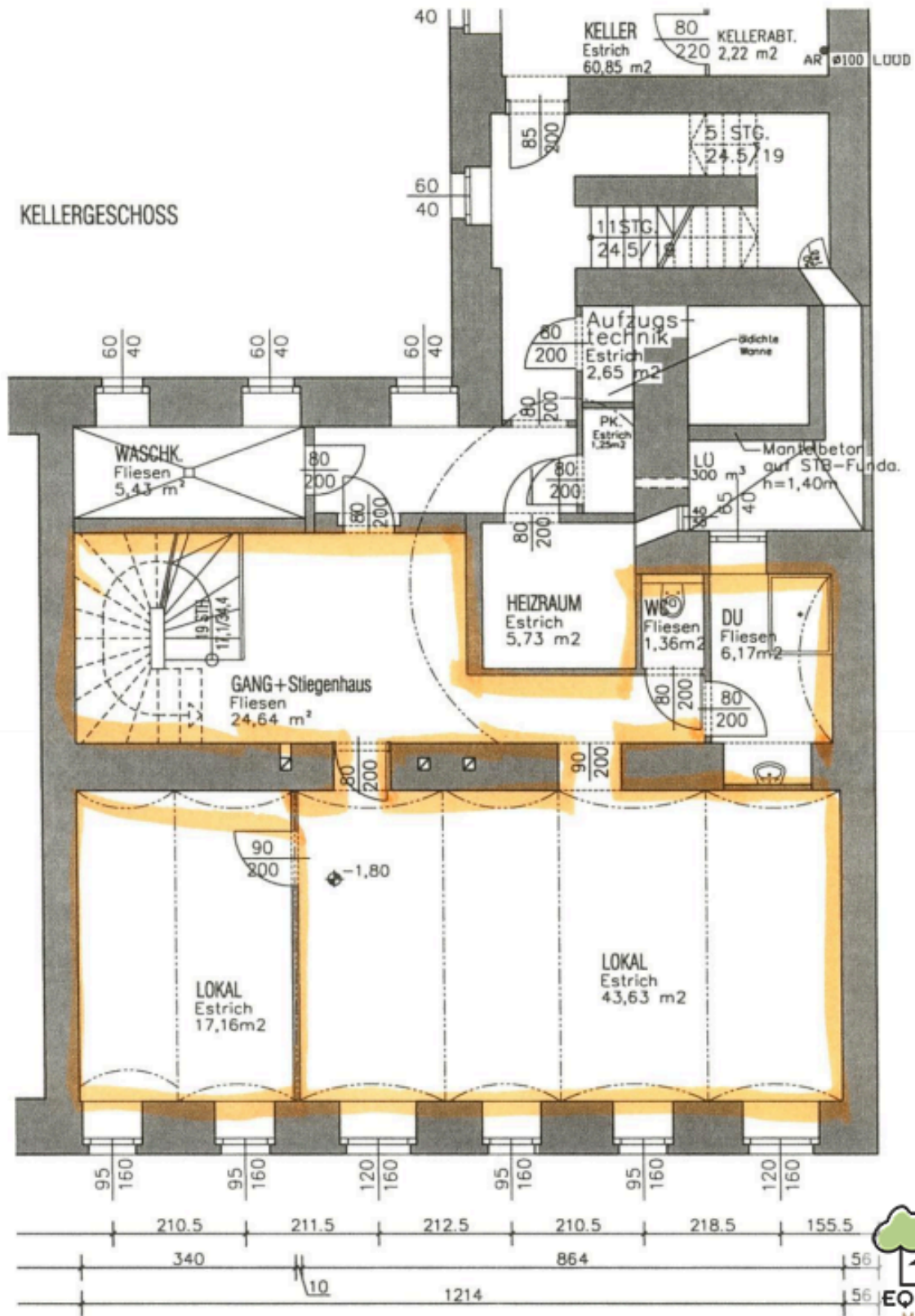








KELLERGESSCHOSS



Objektbeschreibung

Die im Hochparterre und Souterrain gelegene 190m²-Wohnung in einem charmant generalsanierten (und persönlich geführten) Gründerzeithaus verfügt über ein großzügiges Raumangebot auf 2 Ebenen. Im Hochparterre bietet es eine große Wohnküche, derzeit 3 getrennt voneinander begehbbare Räume, ein modernes Bad mit Wanne und Dusche sowie 2 WC's.

Über einen im Industrie-Design gehaltenen Stiegenabgang gelangt man in das Souterrain, welches einen großen Raum - mit erstaunlich viel Licht - , eine zweite Küche sowie ein weiteres Bad mit WC und ein getrenntes WC beherbergt.

Ein vom großen Raum aus begehbarer Einzelraum schließt den Grundriss ab. Neben einer klassischen WG fuer Kreative lassen sich auch Homeoffice, aber auch ein cooles Start-up-Buero realisieren.

Ein geölter Eichenparkett, Marmor/Keramik in den Bädern und WC's, lackierter Betonboden, vom Design her stimmige Lampen und ausgewählte Einzelmöbel geben dem Objekt einen einzigartigen, hochwertigen Look. Ein begrünter Innenhof bietet auch Abstellflaechen fuer Fahrräder sowie einen versperrbaren Fahrradraum. Im Keller gibt es eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner.

Das Objekt wird vorläufig auf 5 Jahre befristet vermietet, wobei grundsätzlich auch eine langfristige Vermietungsabsicht vorliegt. Das Haus wird zentral mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt

Die öffentliche Anbindung, u.a. U6, U4, Bim Linie 5, 31, 33 und Fahrradwege ist ebenso perfekt wie Geschäfts- und Freizeitinfrastruktur, z.B. Prater, Donaukanal, Augarten, Innenstadt fussläufig erreichbar.

Bei Interesse koordiniert Ihnen das equilibria-Team gerne unter office@equilibria.at oder 01-2368219 einen Besichtigungstermin.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap