Fichtegasse: klimatisierte 3-Zimmer Wohnung in schönem Stilaltbau



Objektnummer: 445

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.309,74 €
Kaltmiete	2.718,09 €
Betriebskosten:	338,99 €
USt.:	271,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

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























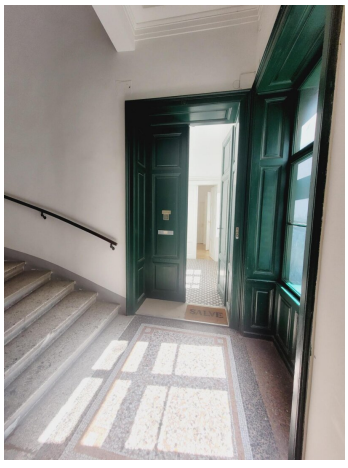










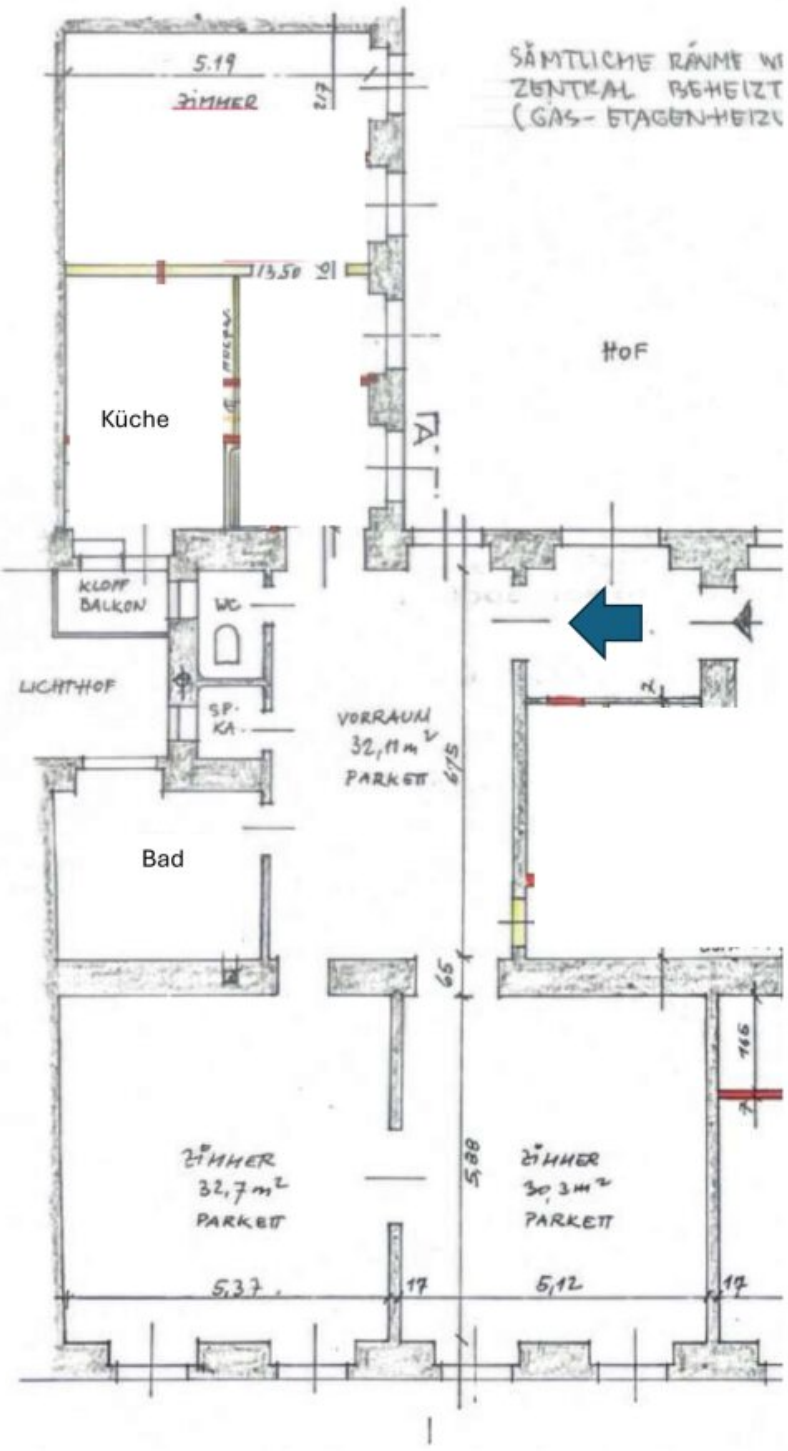











5.19
ZIMMER
SÄMTLICHE RÄUME W
ZENTRAL BEHEIZT
(GAS- ETAGENHEIZ
13,50
HOF
Küche
KLOFF
BALKON
WC
LICHTHOF
SP.
KA.
VORRAUM
32,11 m²
PARKETT
6,75
Bad
65
ZIMMER
32,7 m²
PARKETT
5,88
ZIMMER
30,3 m²
PARKETT
5,37
17
6,12
17

Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt eine stilvolle 3-Zimmer Wohnung in der **Fichtegasse - Nähe Stadtpark**

Das Haus:

Schöner Wiener Stilaltbau in zentraler Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die nahe gelegenen Straßenbahnen 2, 71 und D, die Autobusse 2A und 4A sowie die U4 (Station Stadtpark). Beste Einkaufs-, Erholungs- und Versorgungsinfrastruktur in nächster Umgebung.

Die Wohnung:

Diese ca. **148,65 m²** große Wohnung liegt im **dritten Liftstock** und besteht aus:

- sehr großem Vorraum
- zwei große Zimmer, nordwestseitig auf die Hegelgasse
- ein Raum, südostseitig in den Innenhof
- Küche mit umfangreicher Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Abstellraum innerhalb des Büros

Der Wohnung ist ein Entréebereich vorgelagert. Vom hier aus betritt man die Wohnung über den **großzügigen Vorraum,** der aufgrund seiner Größe vielseitig nutzbar ist. Linkerhand geht es in die beiden großen Zimmer, die auf die Hegelgasse blicken. Beide Zimmer haben **historische Öfen** - einer davon ist funktionstüchtig. Die beiden großen Zimmer sind auch mit einer Flügeltür verbunden. Im Vorraum nach rechts, gelangt man über einen Flur zunächst in die **umfangreich augestattete Küche** und dahinter in das dritte Zimmer mit Fenster in

den **ruhigen Innenhof**. Im Vorraum gibt es drei weitere Türen. Eine führt ins Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist. Die zweite Tür führt in den Abstellraum. Die dritte Tür führt in das separate WC. Der Vorraum, die Küche und Badezimmer haben jeweils ein Fenster in einen **Lichthof**. Zusätzlich gelangt man über die Küche auf einen kleinen **hofseitigen Balkon**.

Im Vorraum und allen Zimmern sind **Parkettböden** verlegt. Die Küche, das Bad und das WC sind verfliest. Der Aufzug beginnt erst im Hochparterre, daher ist die Wohnung nicht barrierefrei erreichbar. Die Wohnung wurde saniert und befindet sich in einem **sehr guten Zustand.**

Durch die hohe Stockwerkslage, die Aufteilung und die Ausrichtung ist die Wohnung sehr **hell und freundlich**.

Weiters:

- Parkettböden und Flügeltüren
- Stuckdecken
- drei getrennt geregelte **Klimaanlagen**
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Gasetagenheizung
- separates WC
- Kellerabteil
- Hofbalkon

Die Miete:

Die Wohnung wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Miete beträgt EUR**

2.990.- und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 2.309,74
- Betriebskosten EUR 339,99
- Liftkosten EUR 68,36
- Umsatzsteuer EUR 271,91

Kaution: EUR 10.000.-; Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung EUR 600.-

Bei Interesse an dem Objekt senden Sie bitte eine Anfrage unter Angabe der geplanten Nutzung über die Anfragefunktion. Dann übermitteln wir Ihnen gerne das Exposé und weitere Informationen.

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