Großzügige Mietwohnung in exklusiver Innenstadtlage!



Wohnküche

Objektnummer: 202/08215

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	164,05 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	C 99,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Gesamtmiete	3.674,79 €
Kaltmiete (netto)	2.969,79 €
Betriebskosten:	305,59 €
USt.:	334,07 €
Sonstige Kosten:	65,34 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

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







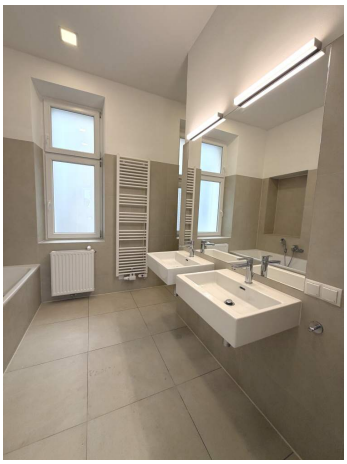




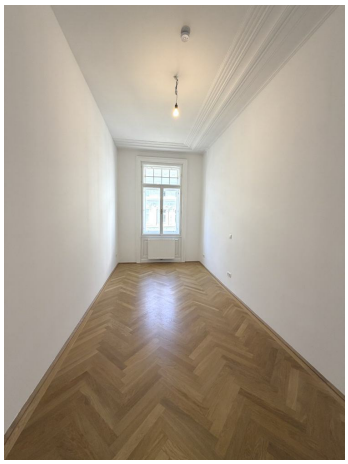














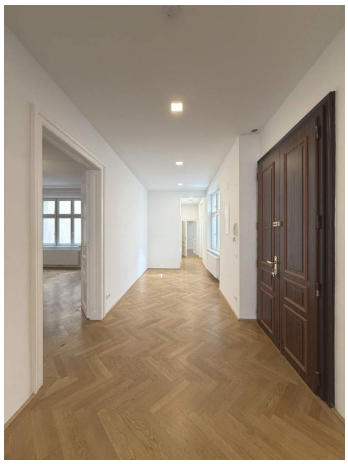




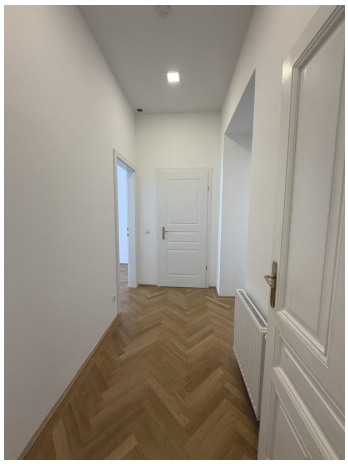






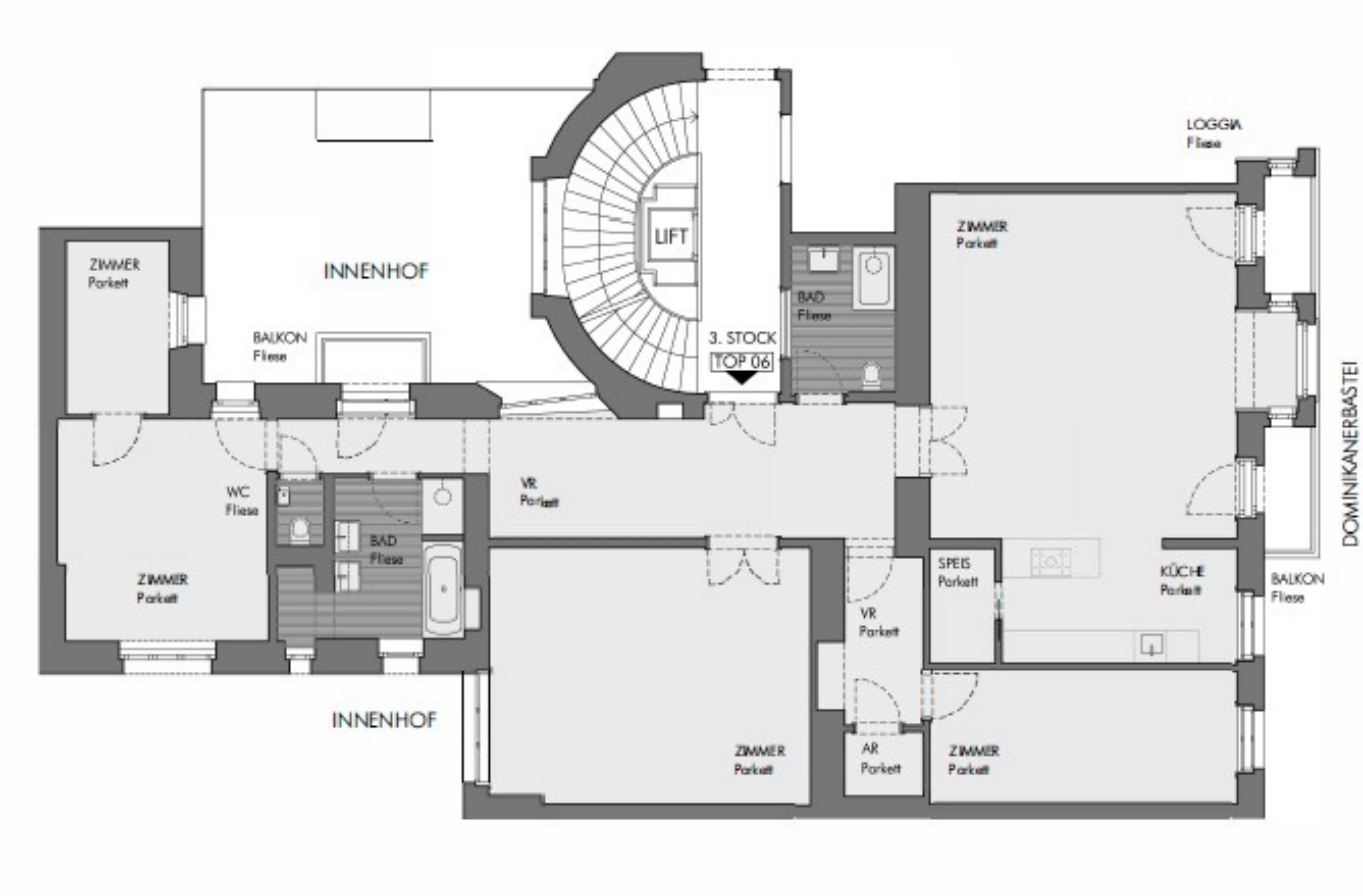


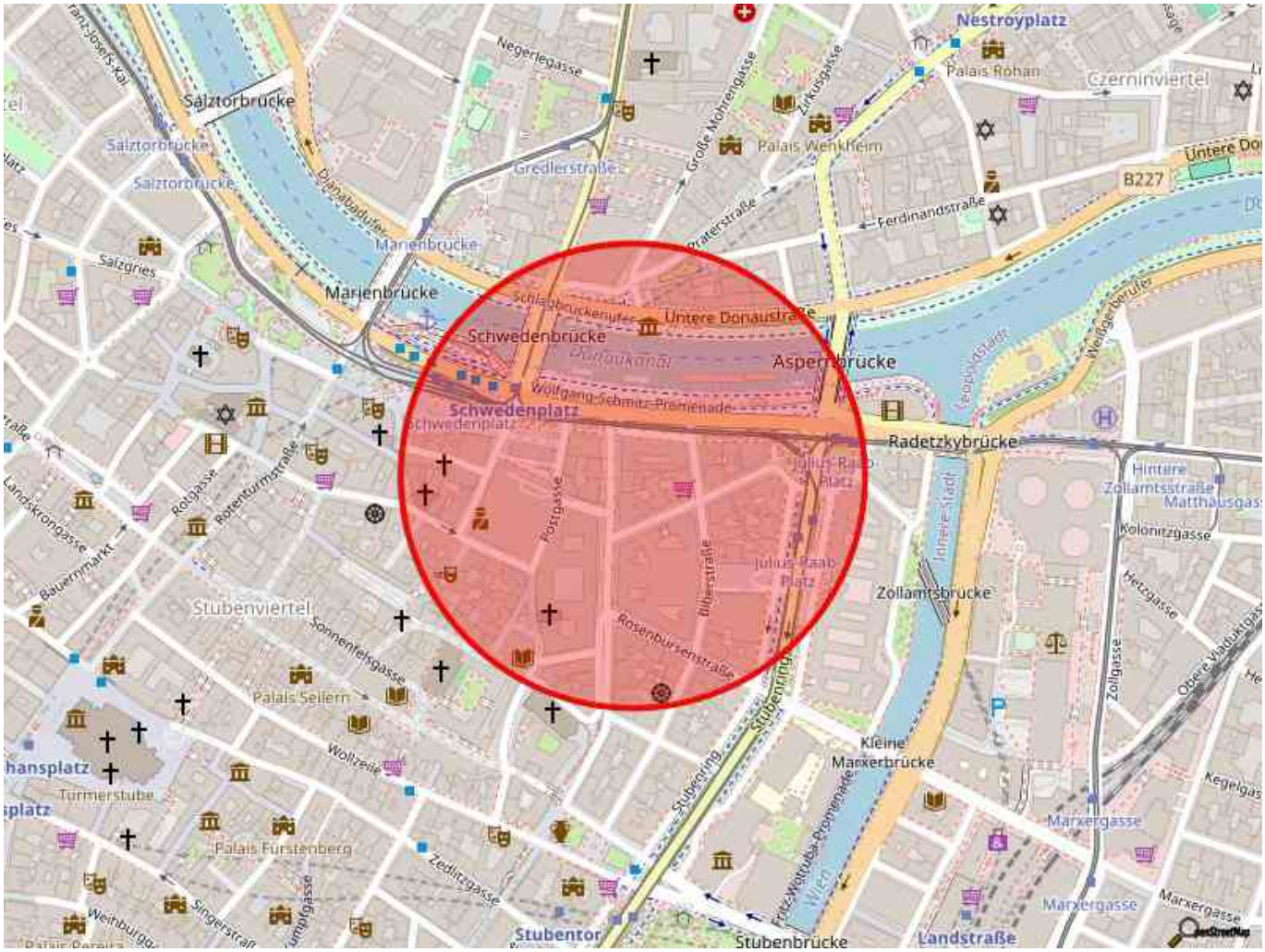









LOGGIA
Fliese
ZIMMER
Parkett
LIFT
INNENHOF
BALKON
Fliese
3. STOCK
TOP 06
BAD
Fliese
ZIMMER
Parkett
DOMINIKANERBASTEI
WC
Fliese
VR
Parkett
BAD
Fliese
ZIMMER
Parkett
SPEIS
Parkett
KÜCHE
Parkett
BALKON
Fliese
VR
Parkett
INNENHOF
ZIMMER
Parkett
AR
Parkett
ZIMMER
Parkett


Nestroyplatz
Palais Rohan
Czerninviertel
Salztorbrücke
Negerlegasse
Zirkusgasse
Palais Wenkheim
Untere Donaustraße
B227
Gredlerstraße
Große Mohrengasse
Ferdinandstraße
Praterstraße
Marienbrücke
Salzgries
Schwedenbrücke
Donaukanal
Aspernbrücke
Weißgerberlände
Schwedenplatz
Wolfgang-Schmitz-Promenade
Radetzkybrücke
Julius Raab Platz
Rotgasse
Rotenturmstraße
Landskronagasse
Bauernmarkt
Postgasse
Hintere Zollamtsstraße
Kolonitzgasse
Stubenviertel
Zollamtsbrücke
Sonnenfelsgasse
Rosenbursenstraße
Palais Sellern
Wollzeile
Kleine Marxerbrücke
Stubenring
Zollgasse
Hetzgasse
Türmerstube
Palais Fürstenberg
Zeltzergasse
Marxergasse
Singerstraße
Stubentor
Stubenbrücke
Landstraße
Franz-Josefs-Kai
Donaukanal
Obere Viaduktgasse
Kegelgasse

Objektbeschreibung

Großzügige Mietwohnung in exklusiver Innenstadtlage!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, **ruhige Lage im 1. Bezirk;**

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:
Das Wohnhaus befindet sich in der **Dominikanerbastei im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks** und überzeugt durch seine **zentrale und begehrte Innenstadtlage**. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar und sorgen für eine **ausgezeichnete Anbindung**. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in kurzer Gehdistanz. Die Lage verbindet somit urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohn- und Lebensqualität

Infrastruktur:
Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in fußläufiger Umgebung gegeben.

Beschreibung/Raumaufteilung:
Die im **3. OG** befindliche Mietwohnung weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 164,05 m²** auf und gliedert sich wie folgt: Vorraum, geräumige Wohnküche mit Speisekammer, drei Schlafzimmer, separater Schrankraum, drei Balkone, Duschbad mit WC sowie ein zusätzliches Badezimmer und ein separates WC.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung.

Monatliche Kosten:
Die **monatliche Miete von EUR 3.674,79 versteht sich inklusive Betriebskosten, Lift-Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
Kaution diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird **unbefristet abgeschlossen**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C-D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 99,80 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,81

Hinweis auf Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8215**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.