

## **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:              | <b>C</b> 99,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 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 Immobilienrehändler

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

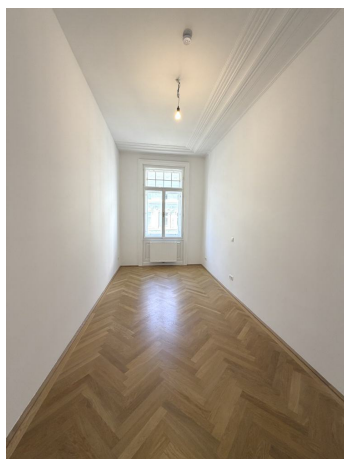
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



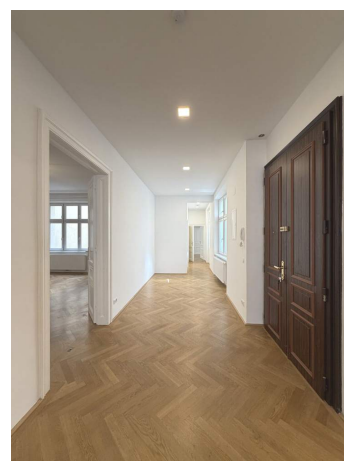








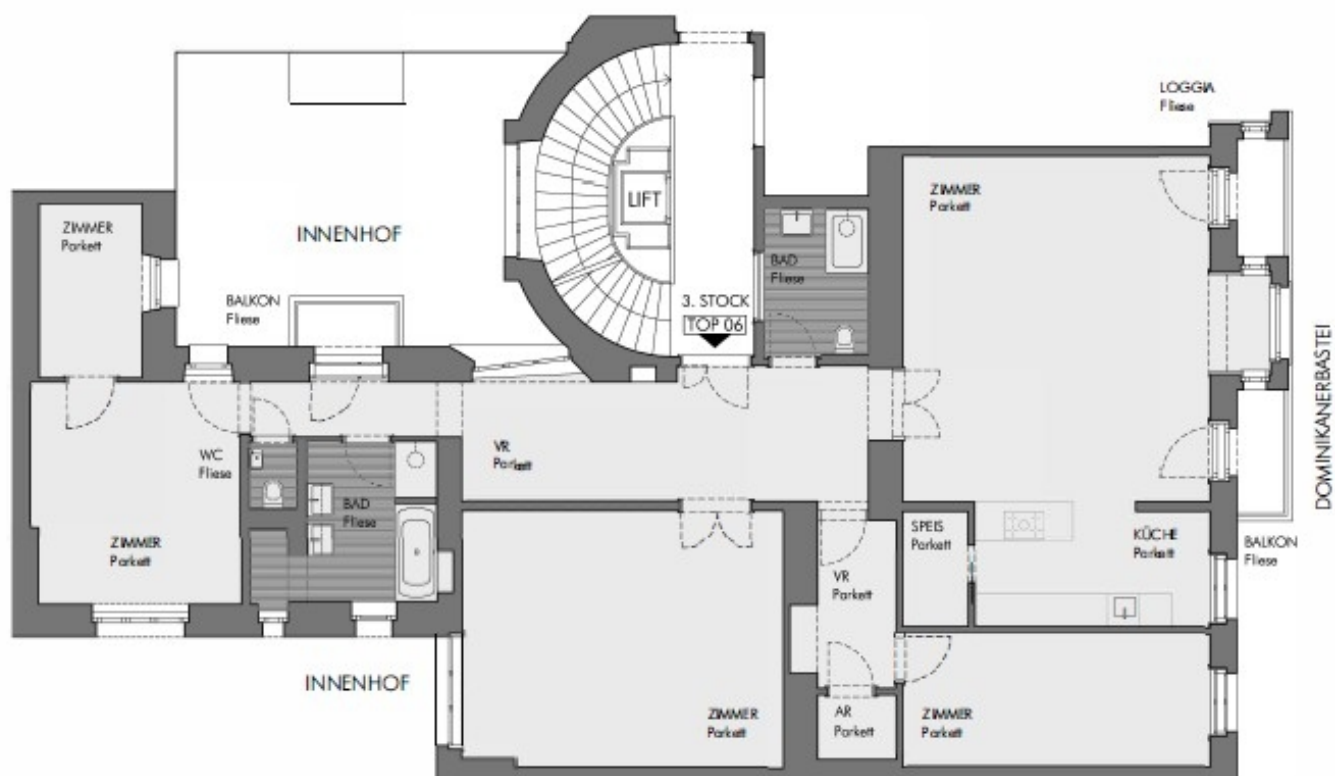


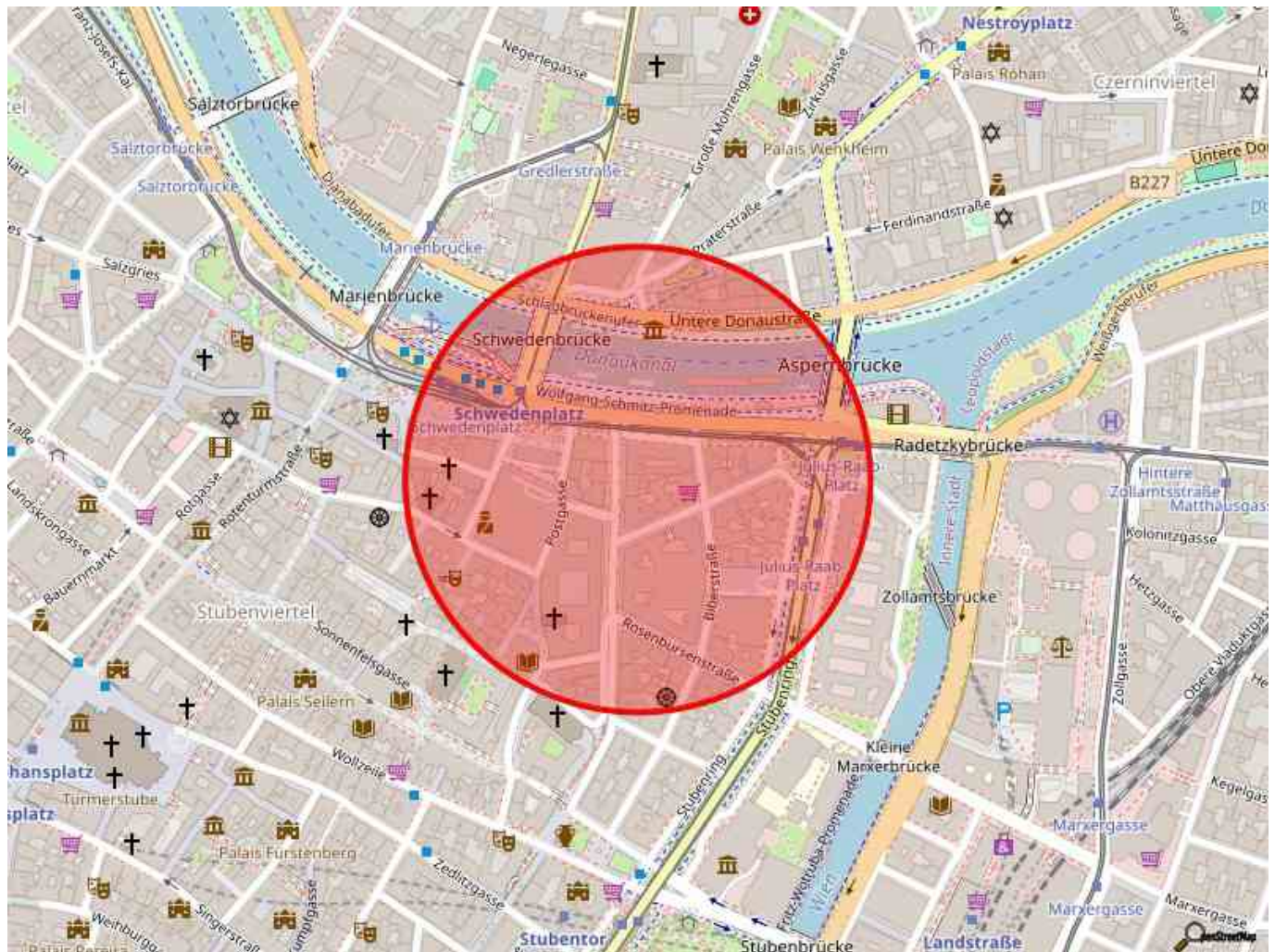














## Objektbeschreibung

### 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/m<sup>2</sup> 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.