

Erstbezug in Hutfabrik: 3 Zimmer Balkonwohnung im Innenhof



Objektnummer: 5612/426

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.358,16 €
Kaltmiete (netto)	1.983,13 €
Kaltmiete	2.143,78 €
Betriebskosten:	133,88 €
USt.:	214,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 849 45 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







TOP 403

Stiege 4
1. Obergeschoß
GSG 31

Top	403
01 Vorraum	7,43 m²
02 Zimmer	16,57 m²
03 WC	2,07 m²
04 Bad	4,84 m²
05 Wohnküche	26,63 m²
06 Zimmer	12,55 m²
Wohnräume	70,11 m²
07 Balkon	5,97 m²
08 Balkon	12,44 m²
Balkon	18,41 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wimmo



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 2m 5m
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:
2024-08-29

1.OG Geschossplan

CSG 31

TOP 502
Wohnräume 93,73 m²
Balkon 4,54 m²

TOP 503
Wohnräume 97,98 m²
Loggia 7,15 m²
Balkon 8,20 m²

TOP 403
Wohnräume 69,52 m²
Balkon 18,86 m²

TOP 302
Wohnräume 155,99 m²
Balkon 19,08 m²

TOP 303
Wohnräume 70,66 m²
Terrasse 6,09 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimmo



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-05-17

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Einheit in der historischen alten Hutfabrik, die durch ihren einzigartigen Charme an das alte Gemäuer der Fabrik erinnert. Im 1. Obergeschoß gelegen, öffnet sie sich zum ruhigen Innenhof, den wir liebevoll „den Rapunzelhof“ nennen – benannt nach einem wunderschönen, alten und malerisch bewachsenen Turm, der diesem Bereich eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Der Innenhof ist kompakt gestaltet, wodurch der Blick auf den gegenüberliegenden Balkon näher erscheint – aber aufgrund der großzügigen Balkonflächen auf beiden Seiten genügend Platz bietet seine eigene grüne Privatsphäre zu schaffen. Gerade diese Nähe verleiht dem Ensemble seinen typischen Charakter– authentisch, ein wenig urban, aber dennoch ruhig und geschützt.

Die Mietwohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Das Wohnkonzept

- + Wohnzimmer mit Küchenzeile und Ausgang auf beide Balkone
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne
- + separate Toilette

Die Ausstattung

- + hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)
- + Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Elektrische Außenjalousie
- + Hauseigene Sat-Anlage

+ Video-Gegensprechanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional Euro 46.500 pro Stellplatz) Miete auf Anfrage!

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 99,90 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 55,51 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 20,18 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 10,09 zzgl. 10 % USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap