GENERALSANIERTER ALTBAU MIT TERRASSE NAHE SOFITEL - UNBEFRISTET - KLIMATISIERT - AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG



Objektnummer: 2189

Eine Immobilie von Congemini Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.367,52 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.061,38 €
Betriebskosten:	345,72 €
USt.:	306,14 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Shimshon Nanikashvili

Congemini Real Estate GmbH
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

H +43 (0) 676 72 44

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





















Objektbeschreibung

Generalsanierte Altbau - Terrassenwohnung in ausgezeichneter Lage nahe dem Sofitel

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine großzügige und hochwertig ausgestattete **Terrassenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 149,13 m²** in begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie den **direkten Zugang zur weitläufigen, hofseitig gelegenen Terrasse**, die eine angenehme Rückzugsoase mitten in der Stadt bietet.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und zeichnen sich durch **schöne Parkettböden, hochwertige Sanitärausstattung sowie eine Klimatisierung** aus. Ein weiterer besonderer Vorteil ist die durchdachte Raumaufteilung: **Sämtliche Zimmer sind separat begehbar** und ermöglichen dadurch eine flexible und vielseitige Nutzung.

Hinweis: Symbolfotos

Raumaufteilung

- 1 Vorzimmer
- 3 Zimmer - alle getrennt begehbar (1 Zimmer über das Bad begehbar)
- 2 separate WCs
- 1 separates Küchenzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 14 m2)
- 1 Bad mit Badewanne + Handtuchheizkörper

Ausstattung

- Klimaanlagen in allen Aufenthaltsräumen
- Küche - nur Anschlüsse, keine Einrichtung

- Holzkastenfenster mit Isolierverglasung
- Schallschutzverglasung (Außenseite)
- Eichenparkettböden
- Elektro - , Gas-, Wasser- und Heizungsinstallation
- Gasetagenheizung mit raumluftunabhängiger Brennwerttherme
- Hochwertige Fliesen in den Sanitärräumen
- TV - Anschlüsse

Einkaufsmöglichkeiten

zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar, u.a.

- Billa
- Bipa
- Mochi Restaurant
- Ansari Restaurant

- etc.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-BAHN | U1 Nestroyplatz
- Straßenbahnlinie | 2
- Busline | 5a
- **Der 1. Bezirk ist fußläufig erreichbar**

Kontakt

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | +43 (0) 676 7244420

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION - BITTE DURCHLESEN

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet** die **Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel , Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Wir sind auch als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Notar / Rechtsanwalt: 1-3%
- Maklerprovision: 3,0% zzgl. 20 % USt.
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten
- Bei Abschluss des Optionsvertrags wird eine Teilprovision in Höhe von **1,5 %** (zzgl. 20 % USt.) vom Kaufpreis der optionalen Flächen

- Die restliche Teilprovision (Optionsvertrag) in Höhe von **1,5 %** (zzgl. 20 % USt.) vom Kaufpreis der optionalen Flächen wird erst bei tatsächlicher Ausübung (Einlösung) der Option durch die Käuferin fällig.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap