

Exklusive 4 Zimmer Altbau Gartenwohnung: Erstbezug 1040 Wien



Objektnummer: 5612/510

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:	148,26 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	66,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	5.543,51 €
Kaltmiete (netto)	4.700,00 €
Kaltmiete	5.039,55 €
Betriebskosten:	282,99 €
USt.:	503,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate



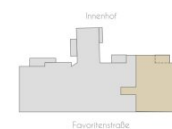






TOP 8
1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

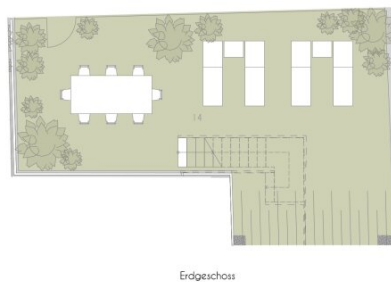
Top	08
01 Vorraum	6,19 m²
02 Vorraum	11,14 m²
03 Wohnküche	51,27 m²
04 Homeoffice	8,41 m²
05 Gang	10,06 m²
06 W/C	2,13 m²
07 Zimmer	12,92 m²
08 Zimmer	13,49 m²
09 Bad	3,57 m²
10 Schrankraum	7,68 m²
11 Bad / W/C	6,05 m²
12 Zimmer	15,35 m²
Wohnräume	148,26 m²
13 Balkon	7,16 m²
14 Garten	67,49 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CoMafis, 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 Lieferumfangs 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 5m
M = 1:100 bei Format din A3

Carbon 4 - Flächenheizung
120-180cm über Fußboden
Dampfbremse



Planstand:
2025-07-30

Objektbeschreibung

Traumhafte Altbau Familienwohnung mit Garten

- + durchgesteckte 4 Zimmerwohnung mit Südbalkon und großzügigem Garten
- + riesiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche mit ca. 51 m²
- + Masterbedroom mit eigenem Bad mit Wanne und WC sowie einem Schrankraum
- + 2 weitere Schlaf- /Kinder- / Arbeitszimmer
- + eigener Homeoffice Bereich
- + Bad mit Dusche
- + separate Gästetoilette
- + Nische mit Waschmaschinenanschluss und Staufläche

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
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + Video-Gegensprechanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Die Kosten für **Heizung, Kälteanlage, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTI vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 228,98 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 117,33 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 42,67 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 21,33 zzgl. 10 % Ust
- Akonto Kälte: € 14,82 zzgl. 20% 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 <1.000m

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