360° TOUR / Generalsanierte helle, moderne, hofseitige, klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung



Objektnummer: 1277

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,87
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	931,25 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	140,71 €
USt.:	109,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12



















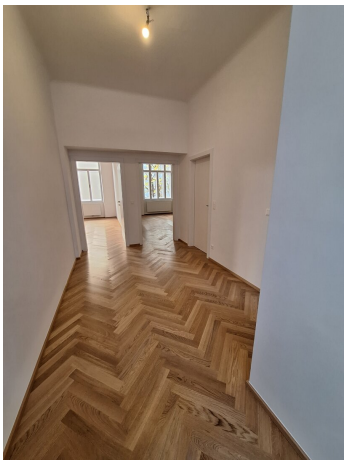


















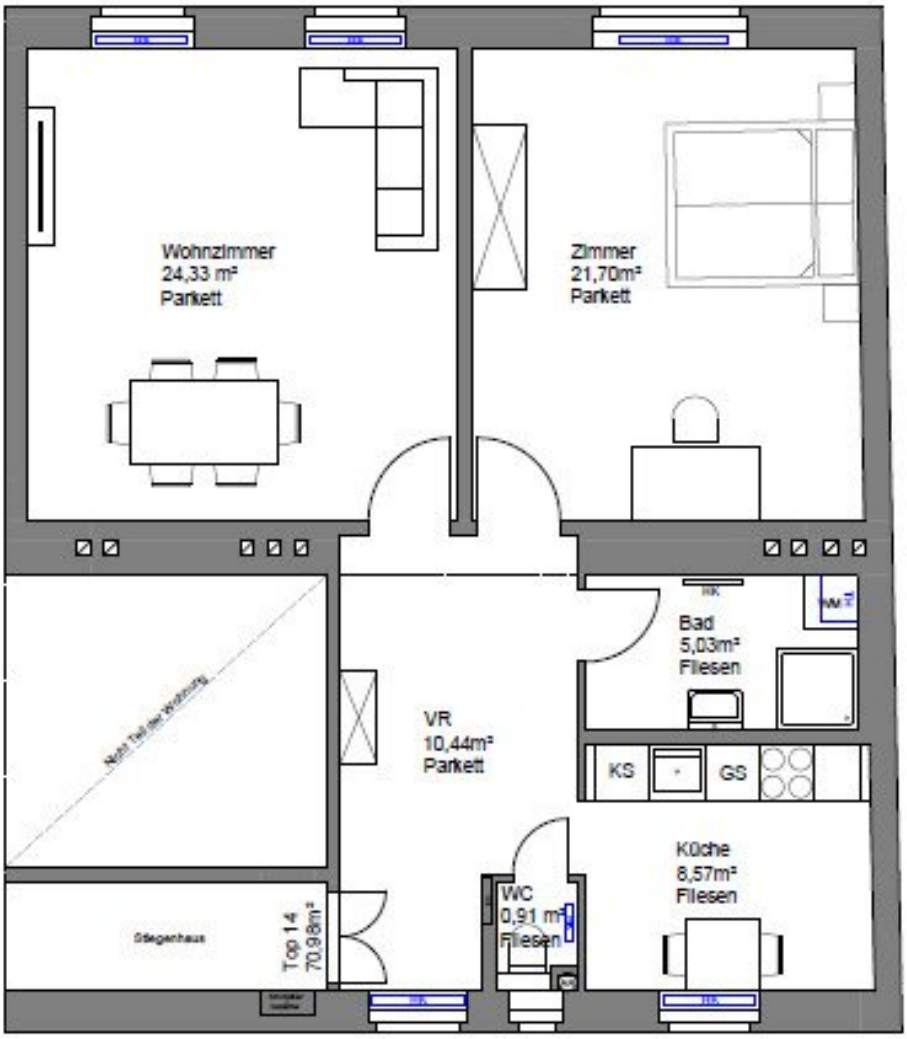




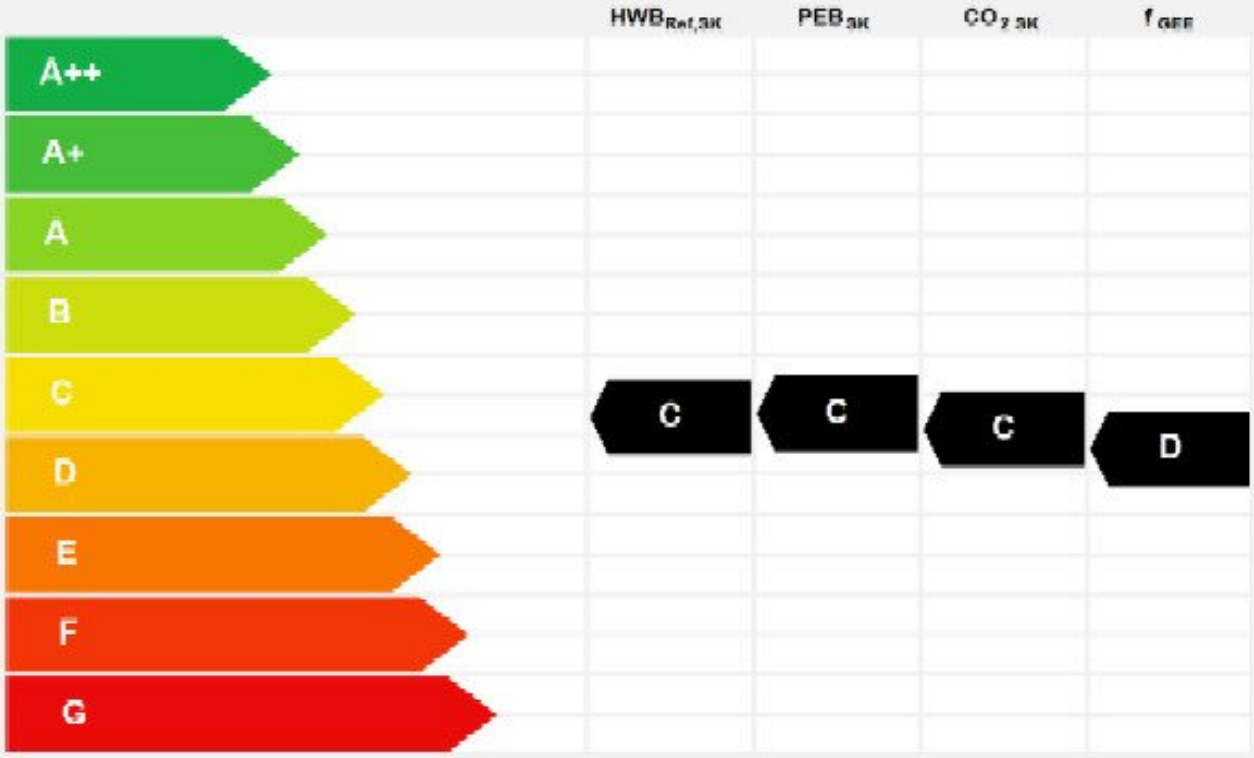







Wohnzimmer
24,33 m²
Parkett
Zimmer
21,70m²
Parkett
Bad
5,03m²
Fliesen
VR
10,44m²
Parkett
KS
GS
Küche
8,57m²
Fliesen
WC
0,91 m²
Fliesen
Stiegenhaus
Top 14
70,98m²

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



Objektbeschreibung

Generalsanierte helle, moderne, hofseitige, klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter zentraler Lage des 18. Bezirks

- Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine **generalsanierte helle, moderne jedoch klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter zentraler Lage des 18. Bezirks** - **Nähe Weinhaus / Währinger Straße**.

- Diese **ca. 70,98m² große Wohnung** befindet sich im **2. Lift-Obergeschoss** eines **gepflegten Jahrhundertwendezinshauses** und ist **zentral begehbar**.

- Der **Türkenschanzpark** und der **Sternwartepark als Naherholungsgebiet** sind **gut erreichbar**.

- Die **Wohnung besticht** vor allem durch die **besonders schöne Gesamtausstattung,** die **zentrale Begehbarkeit der Zimmer** sowie die **sehr gute Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage** (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Schulen sind fußläufig erreichbar, etc.).

- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (41, 40, 10A, S45, U6 gut erreichbar) ist ebenfalls gegeben.

- **Sehr gute Infrastruktur** (Aumannplatz, Währinger Straße, Gersthofer Platz, etc. gut erreichbar).

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ00C

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer

- Wohnzimmer

- Schlafzimmer

- moderne möblierte Küche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank)

- Badezimmer (Handwaschbecken, Dusche, Handtuchtrockner
und Waschmaschinenanschluss)

- WC

- sehr gute Gesamtausstattung

- Parkett-, und Fliesenböden

- Kastenfenster

- Kellerabteil

- Energieausweis (HWB 90,1kWh/m²a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 28.08.2019)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als **"Bestellerprinzip"** bekannt, **tritt mit 01.Juli 2023 für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft**. **Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen**. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes

Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap