Schöne Loft-Wohnung im Hochhaus/U3

Wohnküche

Objektnummer: 69

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,09 m²
Nutzfläche:	91,65 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	2.147,42 €
Kaltmiete (netto)	1.649,70 €
Kaltmiete	1.952,20 €
Betriebskosten:	302,50 €
USt.:	195,22 €

Provisionsangabe:

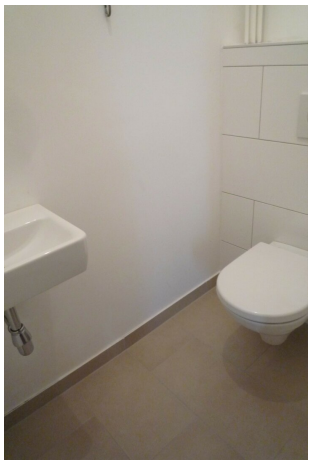
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

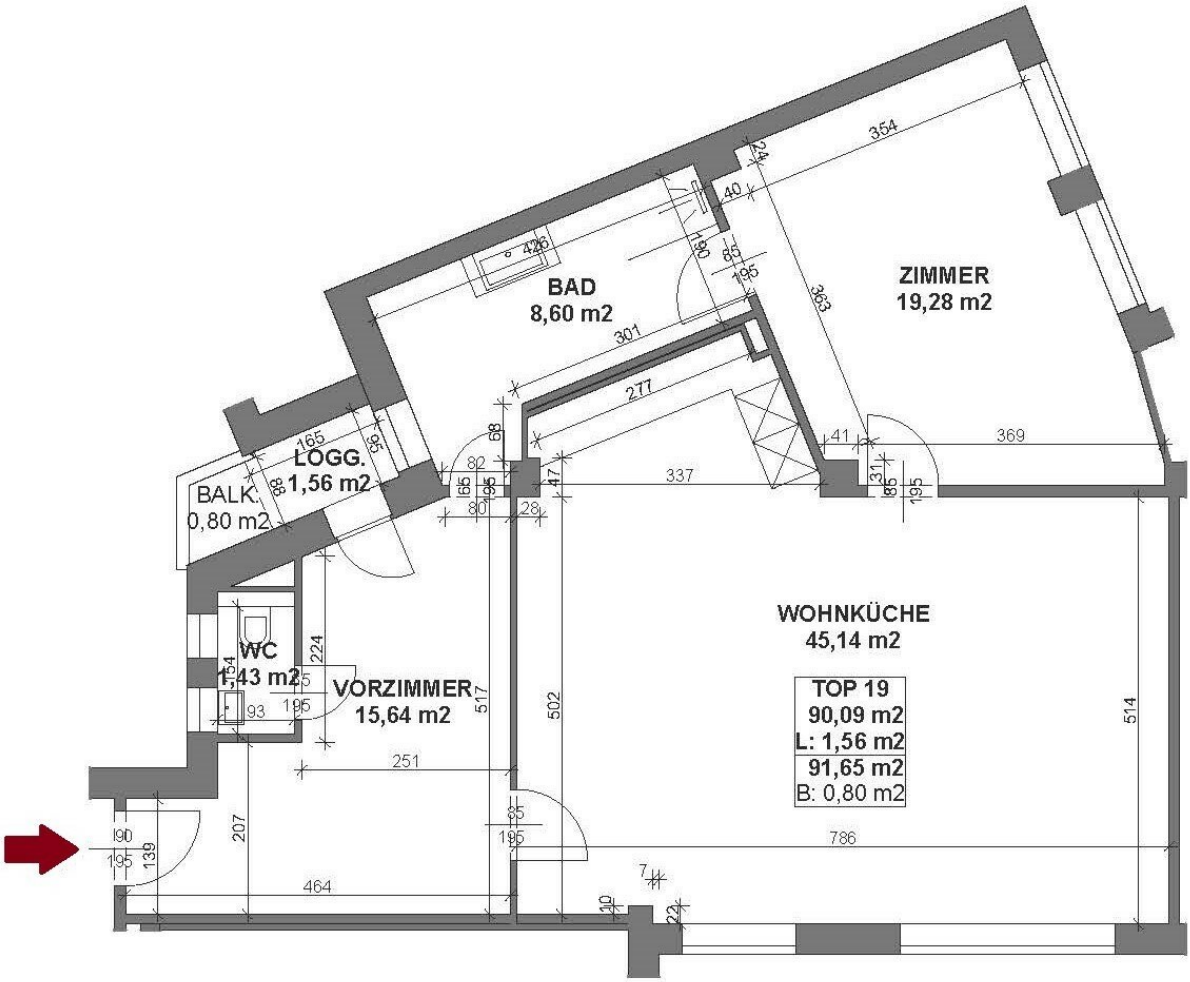
Ihr Ansprechpartner

Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13

ROYAL TOURS
sightseeing
souvenirs
Salzburg | Prag | Budapest | Wien




BAD
8,60 m2
ZIMMER
19,28 m2
LOGG.
1,56 m2
BALK.
0,80 m2
WC
1,43 m2
VORZIMMER
15,64 m2
WOHNKÜCHE
45,14 m2
TOP 19
90,09 m2
L: 1,56 m2
91,65 m2
B: 0,80 m2

Objektbeschreibung

Diese helle, sonnige loftartige Wohnung befindet sich im **5. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus** vis-à-vis der U-Bahnlinie 3. Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden und ist hofseitig orientiert. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Eine Nutzung als Büro ist möglich, es bleibt aber bei einer Verustung von 10 %.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter Küche: ca. 45 m²

- Schlafzimmer: ca. 19 m² mit direktem Zugang zum Bad

- Vorzimmer: ca. 16 m²

- Bad: ca. 9 m² mit großzügiger Dusche

- WC mit Handwaschbecken

- Klopfbalkon/Loggia: ca. 2 m²

Ausstattung:

- Einbauküche

- Fischgrät-Parkettboden

Kosten:

Heizung inklusive Warmwasser: netto monatlich € 215,16 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 258,19.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 2.405,61.

Infrastruktur:

- Die im Haus befindliche Portierloge ist Tag und Nacht besetzt, darüber hinaus sorgen die Portiere auch für die Sicherheit im Hochhaus.

- Kohlmarkt und Graben erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.

- Historisches Gebäude mit moderner Technik.

- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser und Restaurants.

- Parkgaragen in kurzer Gehdistanz.

- Stellplätze stehen in fußläufiger Entfernung in der Garage Am Hof und auf der Freyung zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 3 Station: Herrengasse

- U-Bahnlinie 1 Station: Stephansplatz

- Buslinien: 1A + 2A Station: Herrengasse

Laut Energieausweis vom 7. Dezember 2022:

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 123 kWh/m² pro Jahr auf, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,09**.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap