

Garconnière mit Traumblick im Hochhaus/City/U3



Blick

Objektnummer: 843

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Gesamtmiete	1.263,92 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.149,02 €
Betriebskosten:	88,52 €
USt.:	114,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien



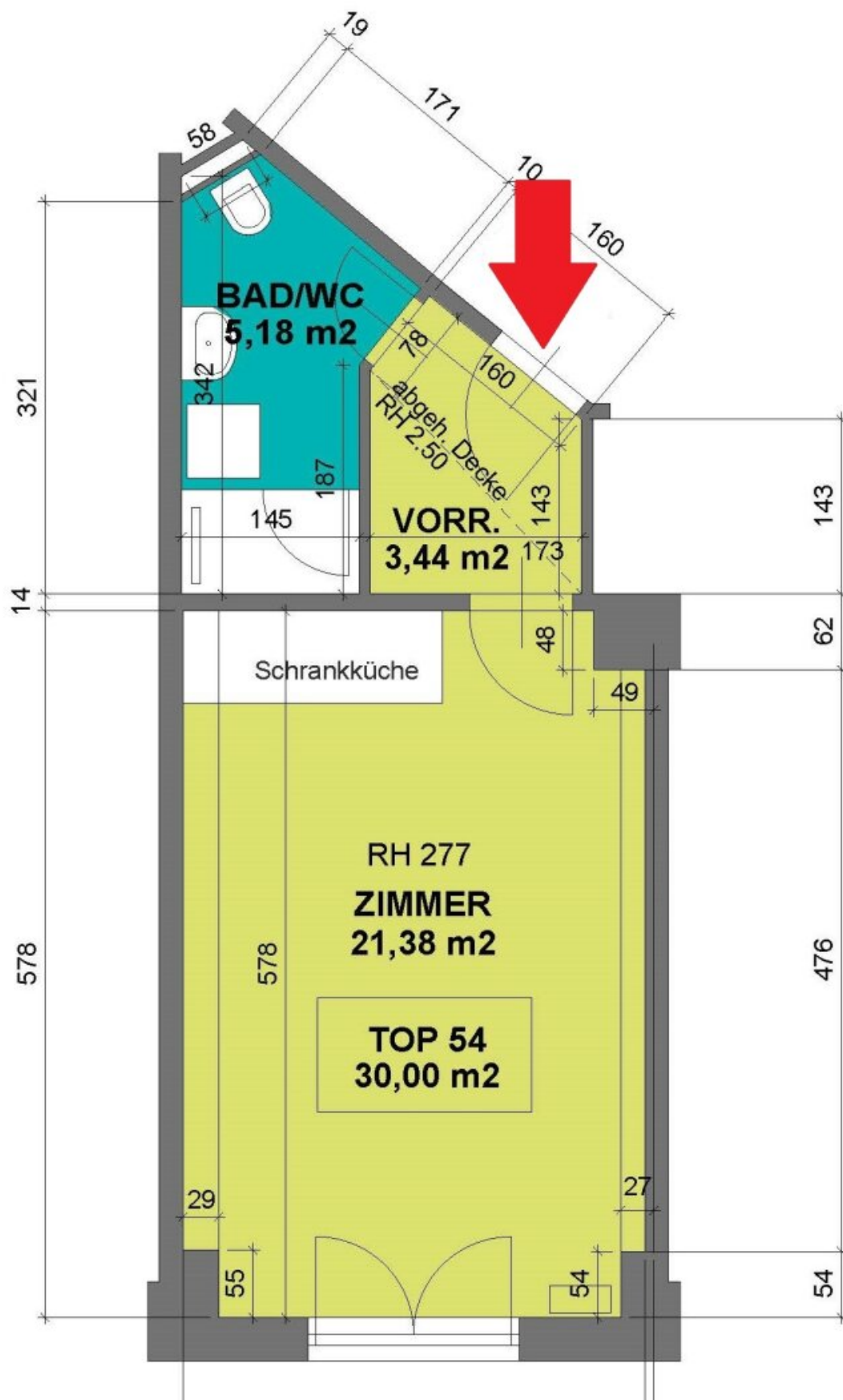












Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, sonnige schicke Garconnière befindet sich in prominenter Lage im 10. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus. Sie befinden sich im Herzen von Wien und genießen einen grandiosen Blick und können die Innenstadt mit all ihren Vorteilen nutzen.

Die Wohnung wurde 2021 generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden. 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 Besteuerung von 10 %.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnschlafzimmer ca. 21 m² inklusive einer Schrankküche, einem Bad und Vorzimmer.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Optimierung des Grundrisses, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen. Die gelungene Synthese moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und historischer Bausubstanz vereint Komfort und Innovation für höchste Qualitätsansprüche.

Das "Hochhaus" ist eine beliebte und bekannte Destination und in einer Entfernung von 50 Metern zum berühmten Wiener Kohlmarkt gelegen.

Raumaufteilung:

- Wohn- und Schlafzimmer inkl. Schrankküche mit 21 m²
- Bad: Dusche, Waschbecken, WC + Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer mit ca. 3 m²

Ausstattung:

- Schrankküche: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug
- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- LED Spots im Vorzimmer und Bad
- Air Condition

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 58,62 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 70,34.

Kühlung: netto monatlich € 36,35 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 43,62.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 1.377,88.

Begegnungszone:

Seit dem Herbst 2016 präsentiert sich der Bereich: Herrengasse/Fahnengasse/Wallnerstraße verkehrsberuhigt und neu gestaltet als Begegnungszone. Unter einer Begegnungszone versteht man, dass sich Autos, Fahrräder, Passanten und der öffentliche Verkehr gleichberechtigt die Straße teilen.

Infrastruktur:

- Die im Haus befindliche Portierloge ist Tag und Nacht besetzt, darüber hinaus sorgen die Portiere auch für die Sicherheit im Hochhaus.
- Eine geräumige abgeschlossene Parkgarage steht im Haus im Erdgeschoss zur Anmietung zur Verfügung.

- 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 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.