

## Schöne Loft-Wohnung im Hochhaus/U3



Wohnküche

**Objektnummer: 1039**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.515,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.818,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,42 €
<b>USt.:</b>	181,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



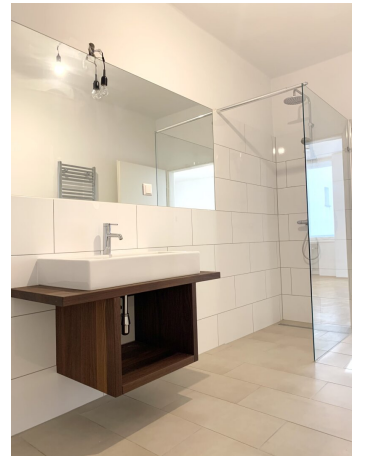
**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

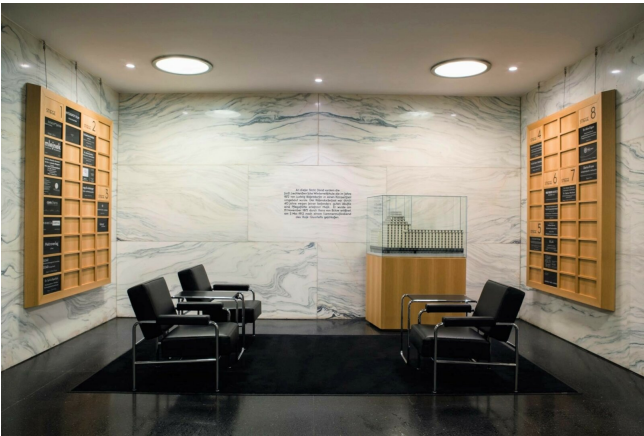




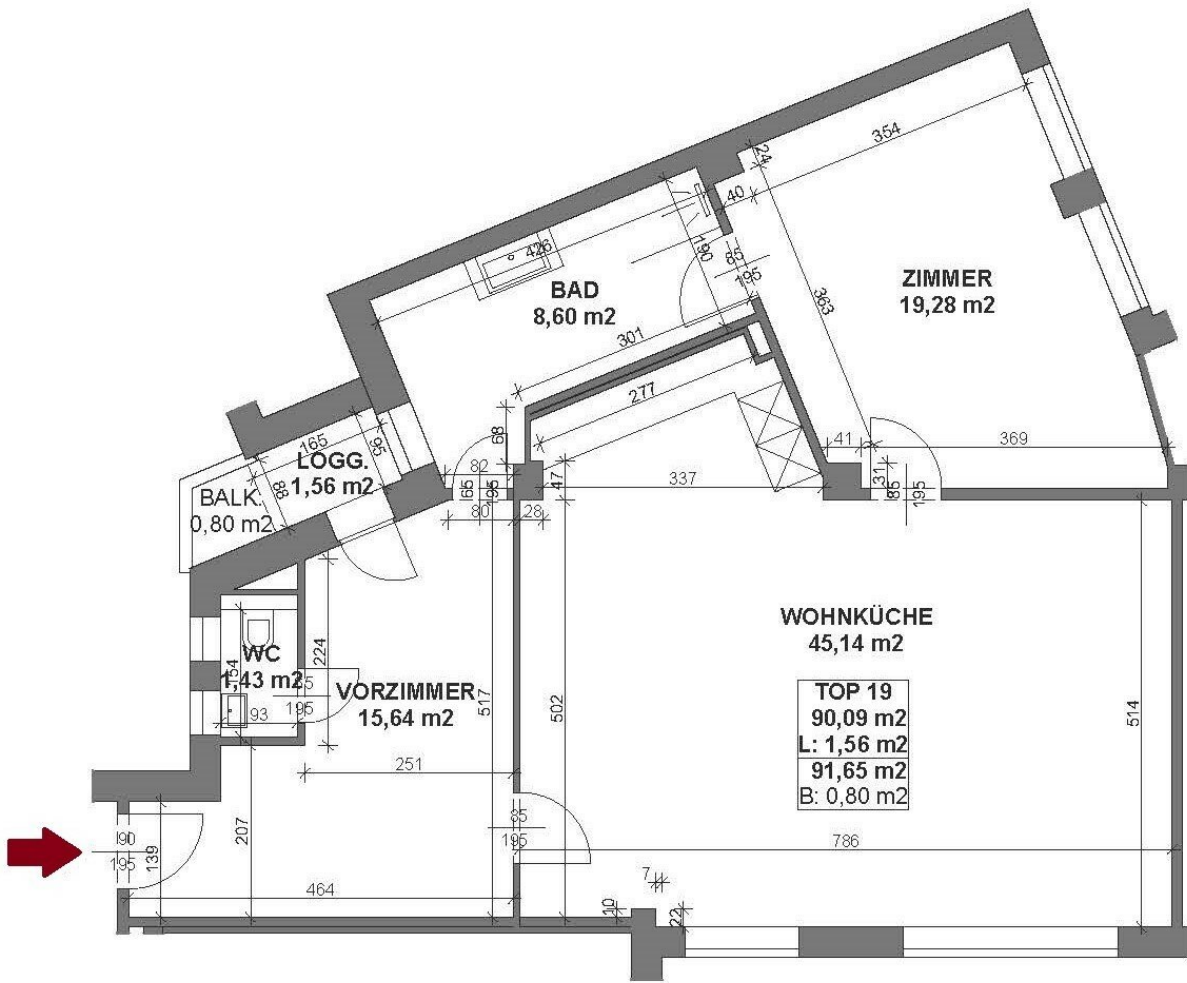












## Objektbeschreibung

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 Besteuerung von 10 %.**

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter Küche: ca. 45 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 19 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Bad
- Vorzimmer: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 9 m<sup>2</sup> mit großzügiger Dusche
- WC mit Handwaschbecken
- Klopfbalkon/Loggia: ca. 2 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Einbauküche
- Fischgrät-Parkettboden

### Kosten:

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

kühlung: netto monatlich € 45,83 zzgl. 20 % U gesamt € 54,99.

**Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 2.313,18.**

**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/m<sup>2</sup> 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.

## **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