

ERSTBEZUG - Wohnen im denkmalgeschützten ARTMANN



Objektnummer: 29347

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1866
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	1.911,21 €
Kaltmiete (netto)	1.241,46 €
Kaltmiete	1.737,46 €
Betriebskosten:	496,00 €
USt.:	173,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



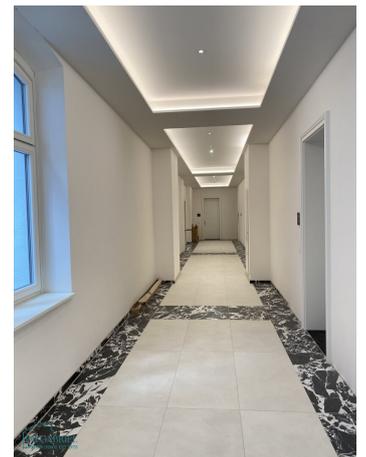
Harald Scharinger

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29a / Eingang Trattnerhof 2

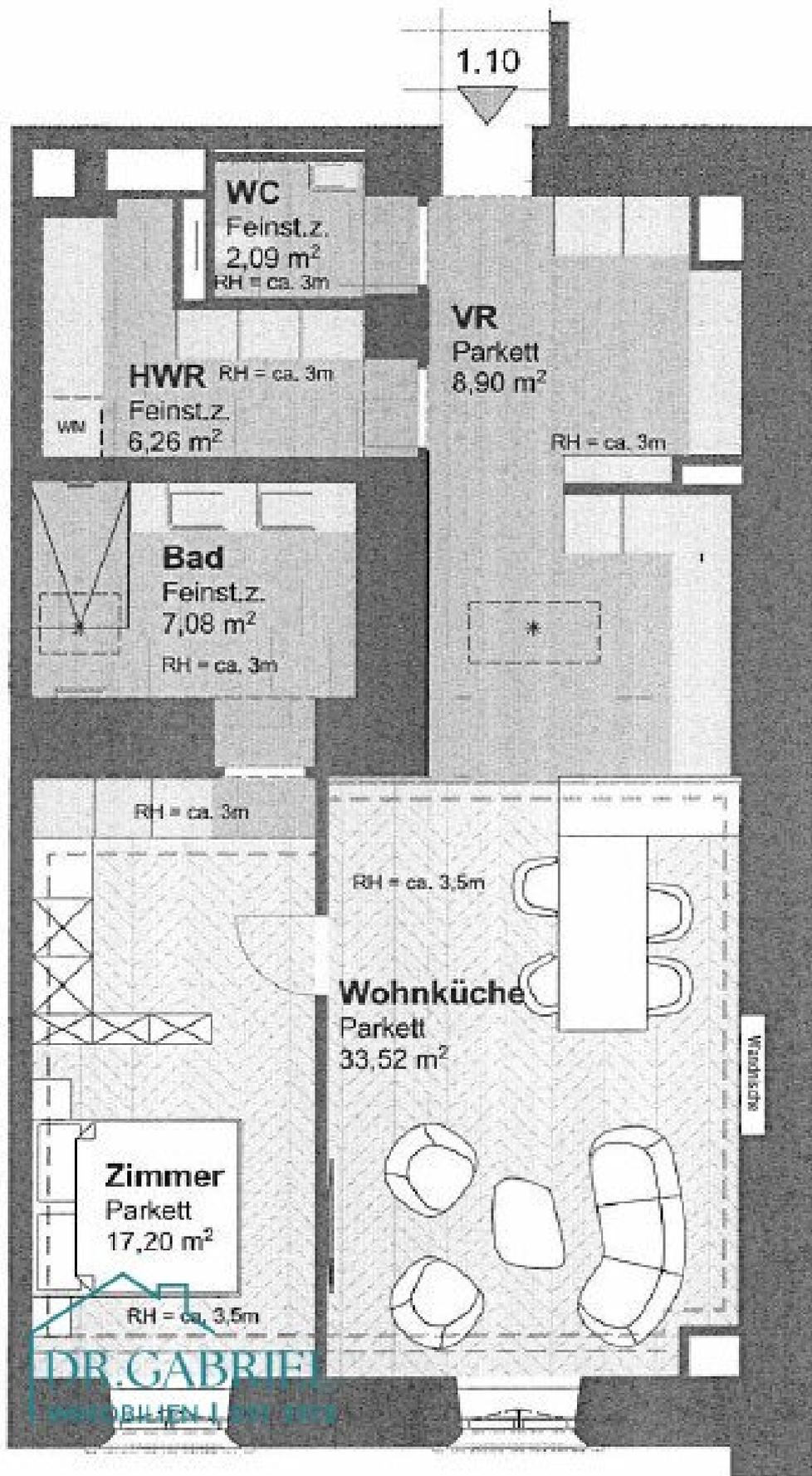












Objektbeschreibung

1. Obergeschoß mit Lift,

denkmalgeschütztes Backsteingebäude, imposantes Treppenhaus,

Grünflächen und Donaukanal vor der Haustüre, Augarten in absoluter Nähe,

befristete Vermietung (5-10 Jahre), ab sofort für max. 2 Personen

RAUMAUFTEILUNG:

- * Eingangsbereich,
- * Wohn-Esszimmer mit * offener Küche,
- * ein Schlafzimmer mit * Duschbad en suite,
- * separates WC,
- * Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

AUSSTATTUNG:

- hochwertiger, geölter Fischgrät-Parkettboden (jährliche Wartung/Ölung erforderlich)
- komplett ausgestattete Küche
- elektrische Innenjalousien
- Fußbodenheizung (Wärmeenergie über das Wasser vom Donaukanal mittels Wärmetauscher)
- indirekte Raumkühlung mit Fan Coils (Kälteenergie wird durch das Wasser des Donaukanals über Wärmetauscher bereitgestellt)

- Stützkühlung vorhanden (1x jährlich Tausch der Lüftungsfilter), dadurch keine Montagebohrungen im Plafond möglich
- Wohnungstechnik (Jalousien, Heizung, Kühlung) über Panel - Smart Home System steuerbar - Lexon System
- WLAN - Anmeldung Glasfaser (für Wohnungssteuerung über Glasfaser oder WLAN Anschluss möglich) wird Glasfaseranschluss (Spusu) von Eigentümer zur Verfügung gestellt und die anfallenden Kosten bei den Betriebskosten abgerechnet
- Kabel TV vorhanden - Leerverrohrung in der Wohnung , SAT mit Reciever oder Kabel möglich
- Abschluss einer Haushaltsversicherung erforderlich
- Concierge Service im Eingangsbereich des Hauses
- Fitness-Raum und Wellnessbereich, Sauna im Haus
- Gästezimmer und Büroflächen extra anmietbar
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoß

zuzüglich verbrauchsabhängiger Betriebskosten:

* **Kaltwasser, Warmwasser, Kühlung, Heizung: Akonto derzeit € 411,39 brutto pro Monat**

* **Strom**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.