

**Erster Monat MIETFREI wohnen! Warum normal? Diese Wohnung ist alles, außer gewöhnlich**



Küchen-Essbereich

**Objektnummer: 4586**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

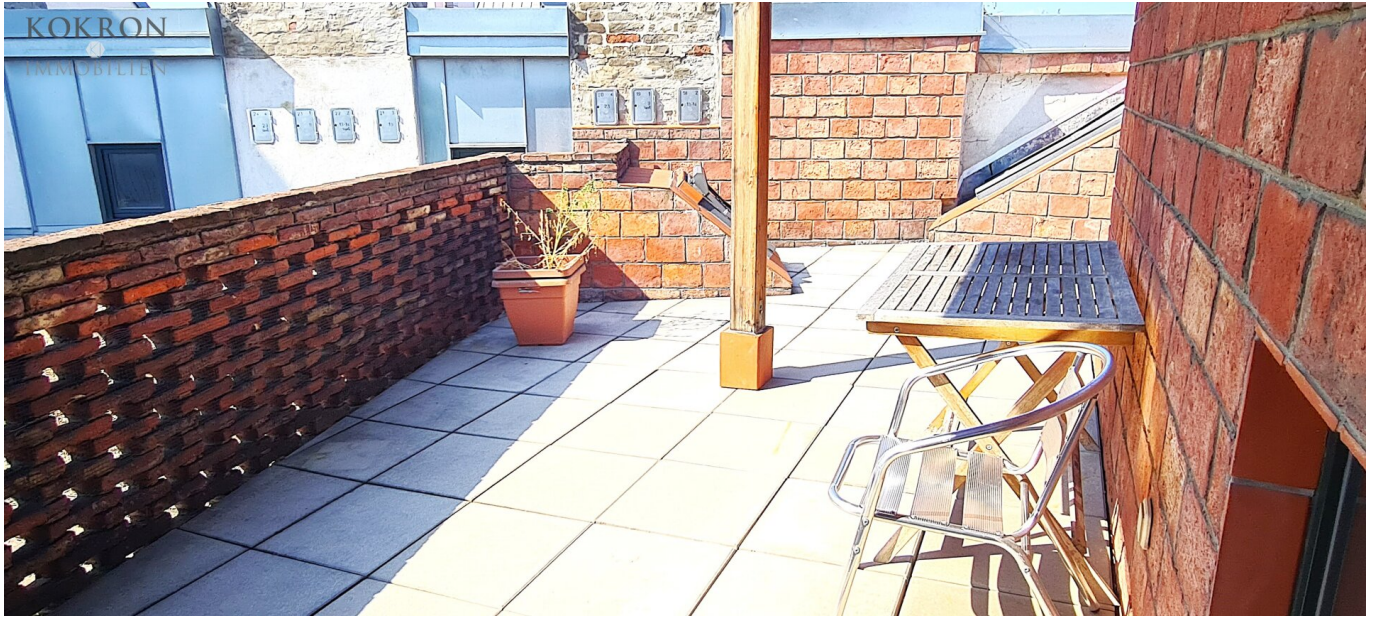
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 137,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Gesamtmiete</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.884,18 €
<b>Kaltmiete</b>	2.136,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,51 €
<b>USt.:</b>	213,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**



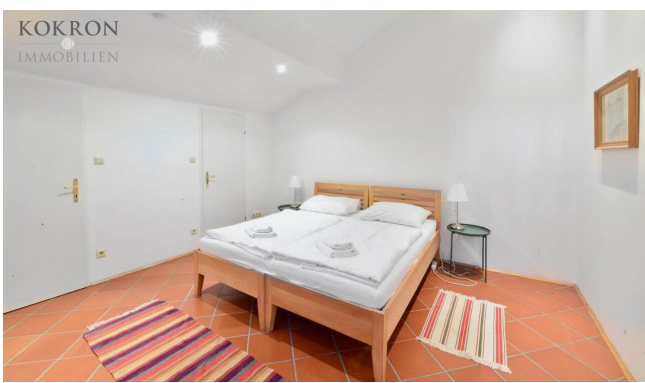
KOKRON  
IMMOBILIEN



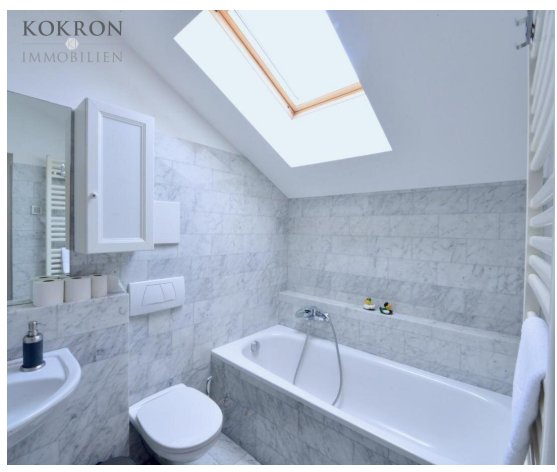
KOKRON  
IMMOBILIEN



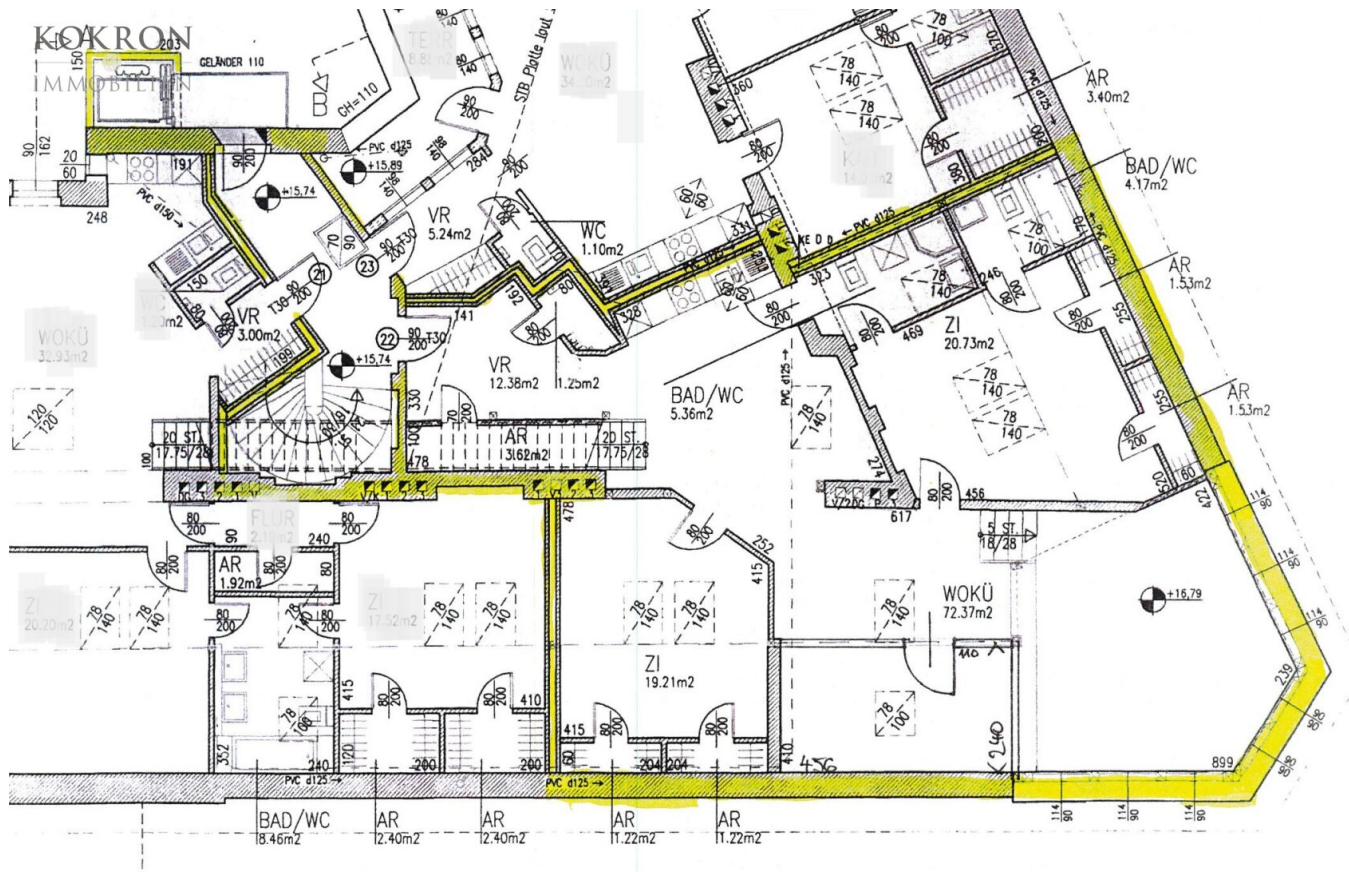
KOKRON  
IMMOBILIEN



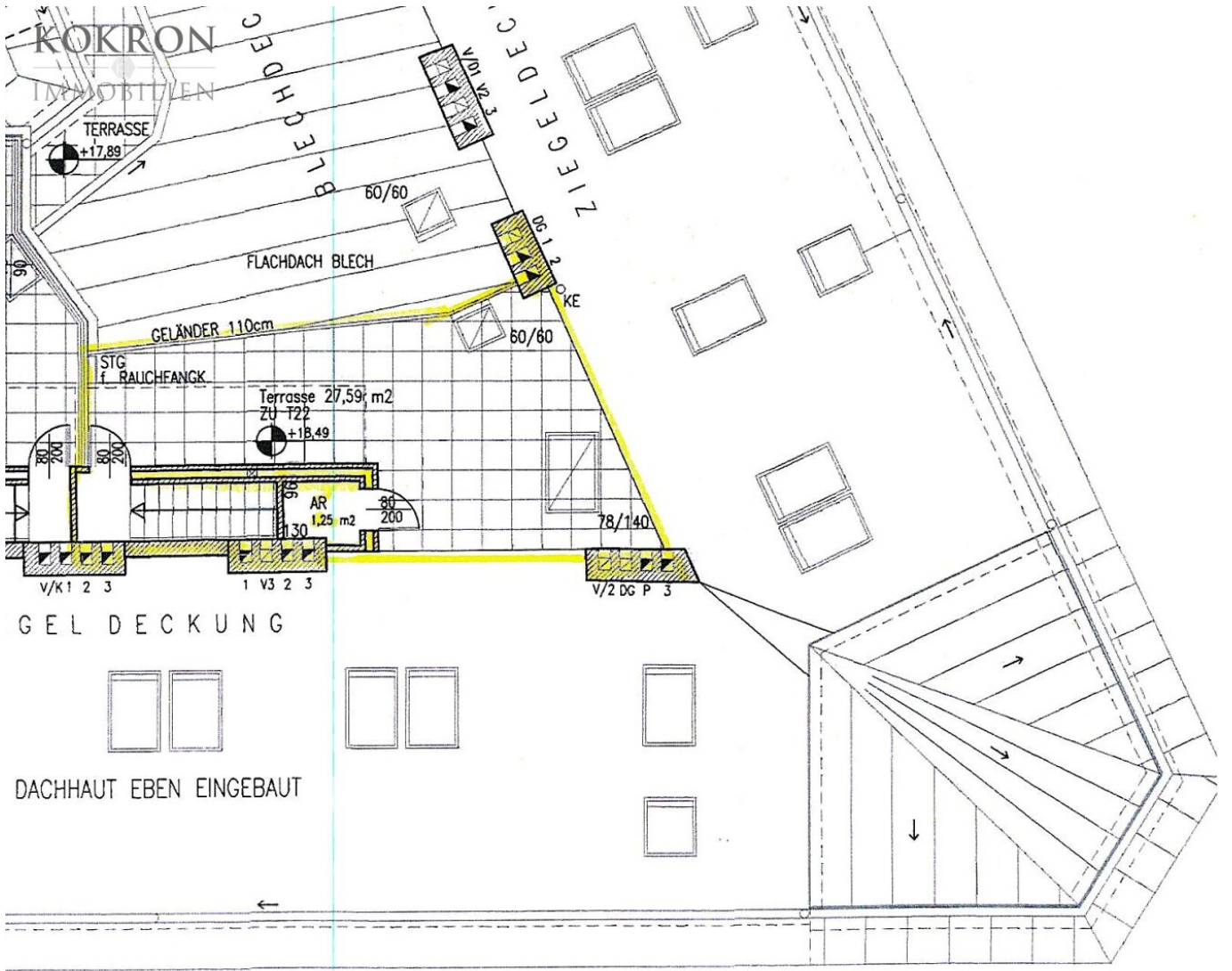
KOKRON  
IMMOBILIEN







KOKRON  
IMMOBILIEN



GEL DECKUNG

DACHHAUT EBEN EINGEBAUT

TERRASSE  
+17.89

Terrasse 27,59 m<sup>2</sup>  
ZU T2?  
+18.49

FLACHDACH BLECH

GELÄNDER 110cm

STG  
f. RAUCHFANGK.

AR  
1,25 m<sup>2</sup>

V/K 1 2 3

1 V3 2 3

78/140

V/2 DG P 3



## Objektbeschreibung

**Zahlen Sie den ersten Monat KEINE Miete! Wohnen Sie mit Ihrer Familie oder WG sorgenfrei in unbefristeter Miete und genießen ihre individuelle Dachgeschosswohnung in der 4. Liftetage mit sonniger Terrasse zum Innenhof.**

Schließen Sie noch im altem Jahr 2024 einen gültigen Mietvertrag ab und **wohnen den ersten Monat zur Gänze mietfrei!** Dieses Angebot ist limitiert bis zum 29.12.2024!

Diese toll aufgeteilte Terrassen-Wohnung zur Vermietung bietet viel Platz für Ihren Alltag und Ihre Familie. Auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen ein Wohnraum, ein offener Essbereich mit Küchenzeile, sowie 2 große Schlafzimmer, 1 Kabinett, 2 Bäder und eine Dachterrasse zur Verfügung. Vom Wohnraum genießen Sie einen **herrlichen Fernblick** über die Dächer Wiens, alle weiteren Räume bieten hohe Räumlichkeiten mit elektrisch steuerbaren Dachschrägenfenstern.

Getoppt wird dies Angebot durch Ihre eigene Sonnenterrasse die in den Innenhof ausgerichtet ist und dadurch eine herrliche Ruhe bietet. Ein separater Abstellraum oben auf der Terrasse bietet Platz um Blumentöpfe, Kissen der Sitzgarnitur und andere Terrassenutensilien unterzustellen. Erreicht wird diese Sonnenterrasse über eine Holzterrasse die von der Wohnung hinauf führt zum Ausgang auf die Terrasse.

Die Wohnung lebt durch ihr **offenes Raumkonzept** und doch bietet sie abgeteilte Bereiche für Wohnraum, Essbereich oder auch der Home Office Ecke.

Das Elternschlafzimmer ist direkt verbunden mit dem hellem **Wannenbad mit WC** und Tageslicht. Ebenso stehen für Ihre Kleidung bereits zwei Schrankräume zur Verfügung die vom Schlafräum zugänglich sind.

Das zweite Schlafzimmer bietet ebenfalls zwei Schrankräume zur Nutzung. So können Sie den Raum besonders gut einrichten ohne Platz an Kleiderschränke zu verschenken.

Ein drittes kleineres Zimmer bietet Platz für ein Büro oder ein Kinderzimmer. Ganz wie Sie es benötigen. Für die Familienmitglieder steht ein **zweites Bad** zur Verfügung mit Dusche & WC.

Die Räume haben **größtenteils hohe Decken**, somit sind fast alle Räume mit Dachschrägenfenster ausgestattet, die praktisch über elektrische Schalter zu öffnen sind. Lediglich im Wohnbereich genießen Sie einen herrlichen, freien Fernblick über die Dächer Wiens.

**Hinweis:** Eine **Klimaanlage kann nachgerüstet werden** (in Absprache mit dem Vermieter).

## Raumaufteilung:

- **Sonnenterrasse** am Dach ca. 27,5 m<sup>2</sup> zum Innenhof ausgerichtet mit eigenem Abstellraum ca. 1,2 m<sup>2</sup>
- großer **Wohnraum** ca. 23,9 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche** im offenen Raumkonzept ca. 18 m<sup>2</sup>
- voll ausgestattete Einbauküchenzeile - erweiterbar auf Wunsch in Absprache
- großer **Masterbedroom** ca. 20,7 m<sup>2</sup> mit zwei Schrankräumen je 1,5m<sup>2</sup> Schrankräumen
- Master - Wannenbad mit Tageslicht und WC ca. 4 m<sup>2</sup>
- offener Vorraum zwischen Küche und Wohnraum ca. 15 m<sup>2</sup>
- **großer 2. Schlafrum** ca. 19 m<sup>2</sup> mit zwei Schrankräumen je 1,2m<sup>2</sup> Schrankräumen
- Duschbad mit WC ca. 5 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 12,4 m<sup>2</sup>
- **Büro oder Kinderzimmer** ca. 11 m<sup>2</sup>
- Abstellraum unter der Treppe ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- Garderobenraum im Eingangsbereich ca. 1,2m<sup>2</sup>
- Kellerabteil im Hauskeller ca. 4 m<sup>2</sup>

Insgesamt 4 Schrankräumchen, 1 Garderobennische, 1 Abstellraum für Staubsauger & Co innerhalb der Wohnung plus 1 Terrassen Abstellraum! Ein im Haus zur Verfügung stehender **Lift** bringt Sie auch mit schweren Lasten zu Ihrer Wohnung. Getoppt wird das Ganze noch durch Ihr **eigenes Kellerabteil**. Geheizt wird mit einer Gas Etagenheizung. So optimiert sich Ihr Verbrauch bestmöglich.

#### **Kosten-Details:**

- Nettomiete € 2.072,60 zzgl. BK-Akonto ca. € 277,39 = **€ 2.350, - Monatsmiete inkl. Ust. & Betriebskosten**
- Einmal-Zahlungen: Kautions: € 9.400,- inkl. Ust.,
- Provision: KEINE - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Die Kosten von Heizung, Strom, Internet und weitere Verbrauchskosten sind vom Mieter separat zu tragen
- Die Wohnung ist zu **sofort beziehbar**.

**Die Lage** ist absolut erwähnenswert: Mit der nahe gelegenen Straßenbahn und U-Bahn sind Sie binnen weniger Minuten im Zentrum. Ebenso spricht die zentrale Lage zum Hauptbahnhof für sich. In der näheren Umgebung befinden sich alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, sowie Schulen & Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

#### **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist,*

*sondern nur für den Vermieter.*

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap