

## **Wohnen im Herzen von Wien!**



Zimmer

**Objektnummer: 1102**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,42
<b>Gesamtmiete</b>	1.060,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	842,17 €
<b>Kaltmiete</b>	963,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,58 €
<b>USt.:</b>	96,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

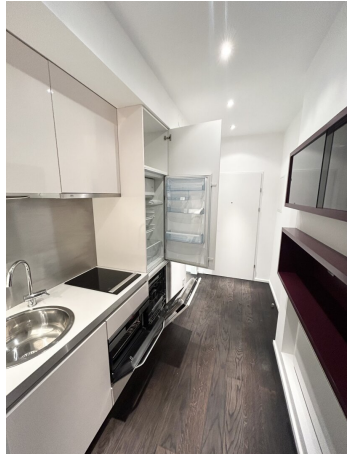
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75  
H +43 660 110 22 35

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













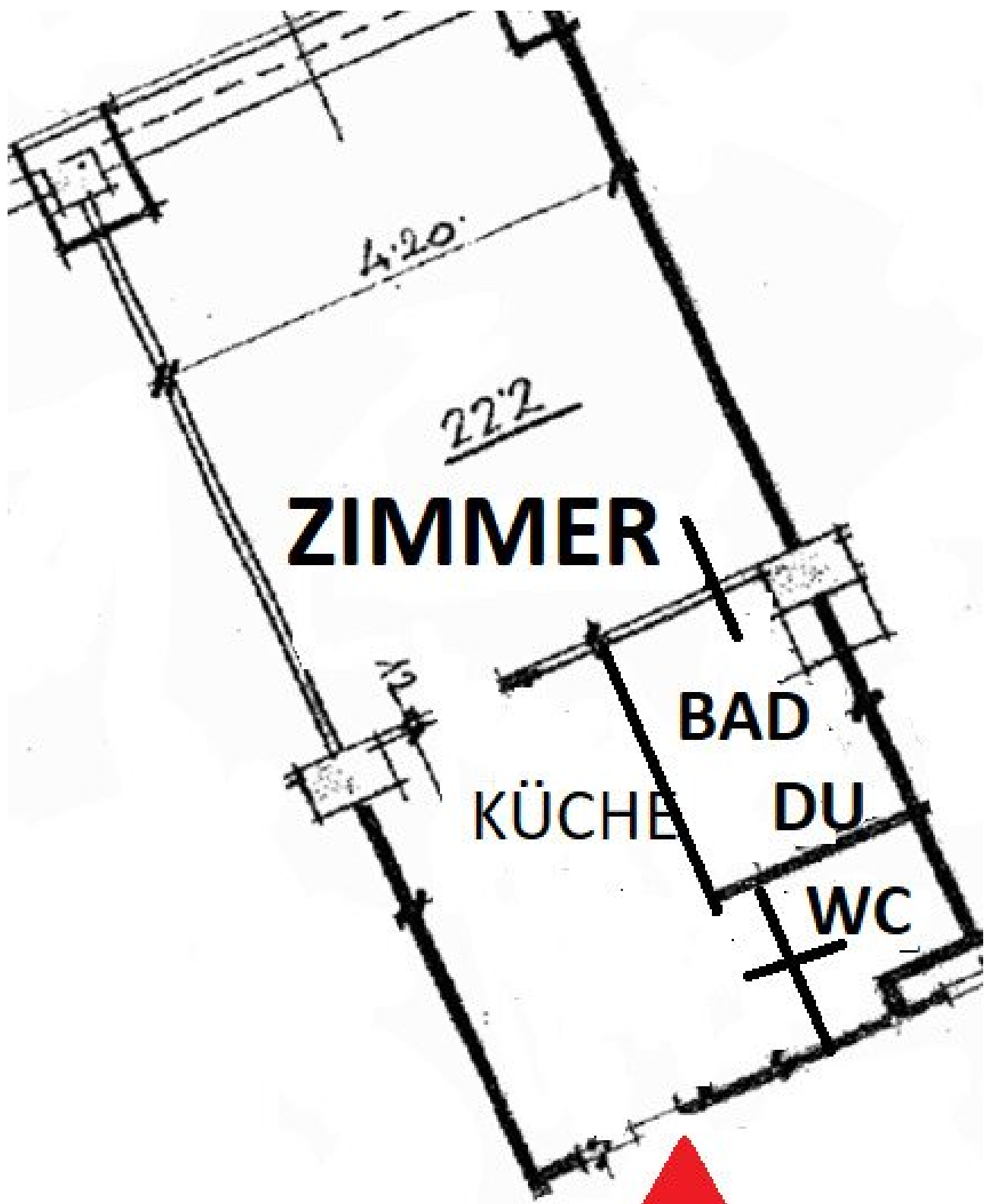












**ZIMMER**

**KÜCHE**

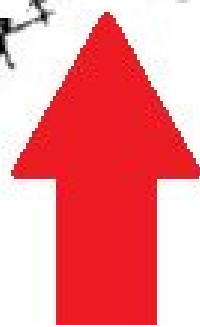
**BAD**

**DU**

**WC**

$4.20$

$22.2$



## Objektbeschreibung

Diese schicke Wohnung befindet sich im **1. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus**. Das "Hochhaus" ist eine beliebte und bekannte Destination und in einer Entfernung von 50 Metern zum berühmten „Wiener Kohlmarkt“ gelegen. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

### Raumaufteilung:

- Wohnschlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- Küche im Vorzimmer
- Bad: Dusche, Waschbecken
- WC: Spiegel und Waschbecken

### Ausstattung:

- Einbauküche
- Parkettboden
- Fernwärme
- Kühlung

### Kosten:

Heizung: netto monatlich € 71,91 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 86,29.

Kühlung: netto monatlich € 18,40 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 22,08.

**Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 1.168,37.**



## **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.
- Kohlmarkt und Graben erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.
- Historisches Gebäude mit moderner Technik.
- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser und Restaurants.
- 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 12. Dezember 2012:**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 127 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,42.

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