

Generalsanierte Wohnung mit tollem Blick im Hochhaus/City/U3



Wohnküche

Objektnummer: 1103

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Gesamtmiete	2.860,00 €
Kaltmiete (netto)	2.375,90 €
Kaltmiete	2.600,00 €
Betriebskosten:	200,34 €
USt.:	260,00 €
Provisionsangabe:	

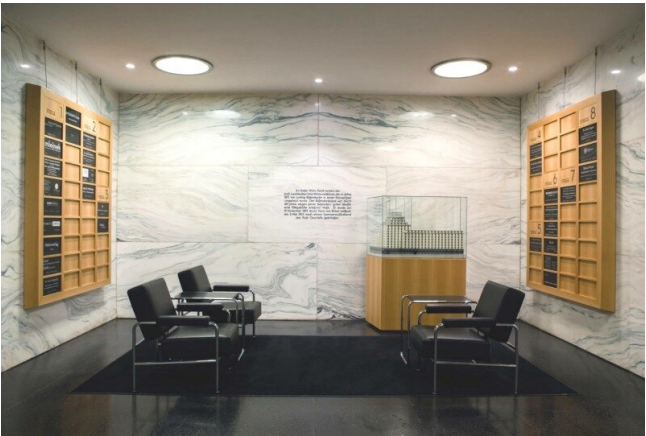
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



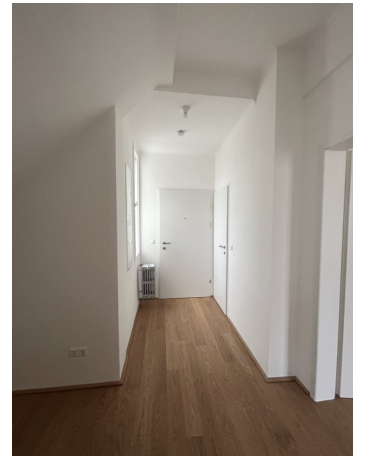
Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13



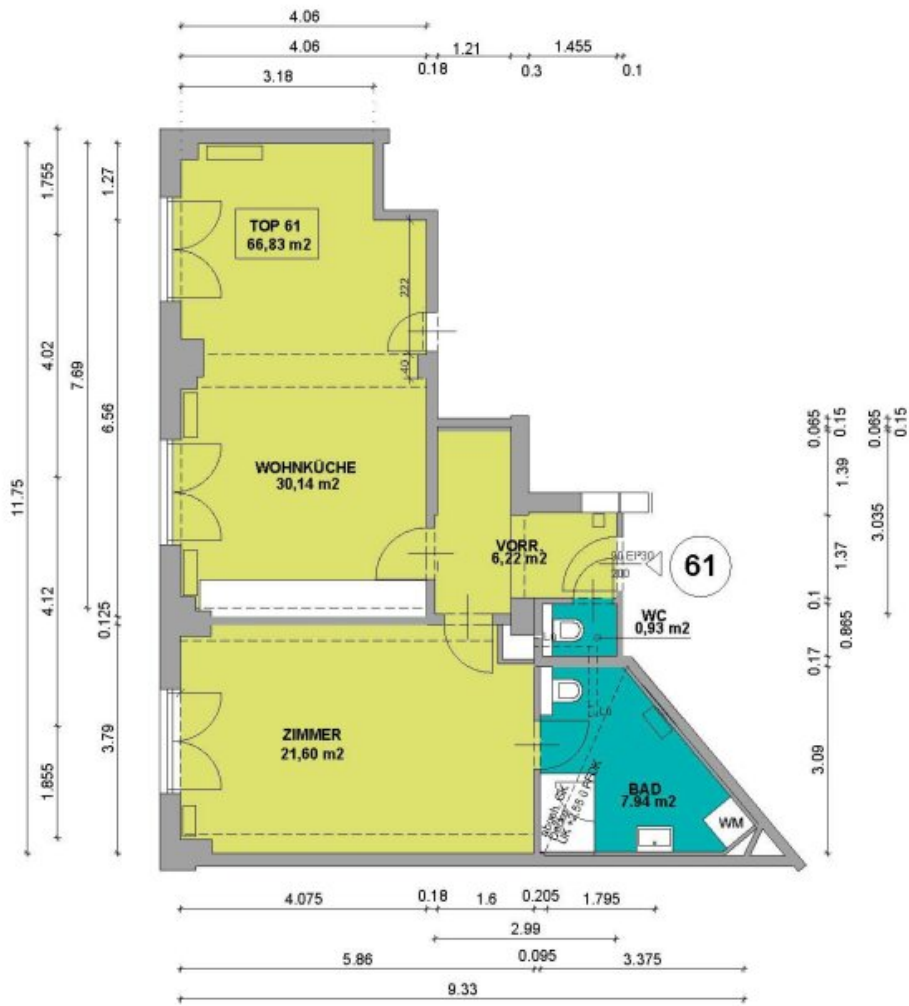












HERRENG. 6-8, STIEGE 1, 10. STOCK, TOP 61, M 1:100

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, sonnige 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 soeben generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden.

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. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Concierge mit 24/7 Betrieb.

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

Eine Verwendung als Büro ist möglich, es bleibt aber dennoch bei einer Besteuerung von 10 %.

Raumaufteilung:

- Wohnküche mit 30,14 m²
- Schlafzimmer mit 21,60 m²
- Bad: Dusche + WC + Waschmaschinenanschluss: ca. 8 m²
- Vorzimmer: ca. 6 m²
- Gäste-WC: ca. 1 m²

Ausstattung:

- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- Kühlung

- Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug.
- LED Spots im Vorzimmer und Bad.

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 132,68 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 159,22.

Kühlung: netto monatlich € 33,95 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 40,74.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 3.059,96.

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 Restaurant.

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.

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