# NEU SANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GEMEINSCHAFTSGARTEN

**Objektnummer: 633**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Amalienstraße 48 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 87,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 46,38 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,92 |
| **Gesamtmiete** | 1.705,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.350,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.550,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |
| **USt.:** | 155,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

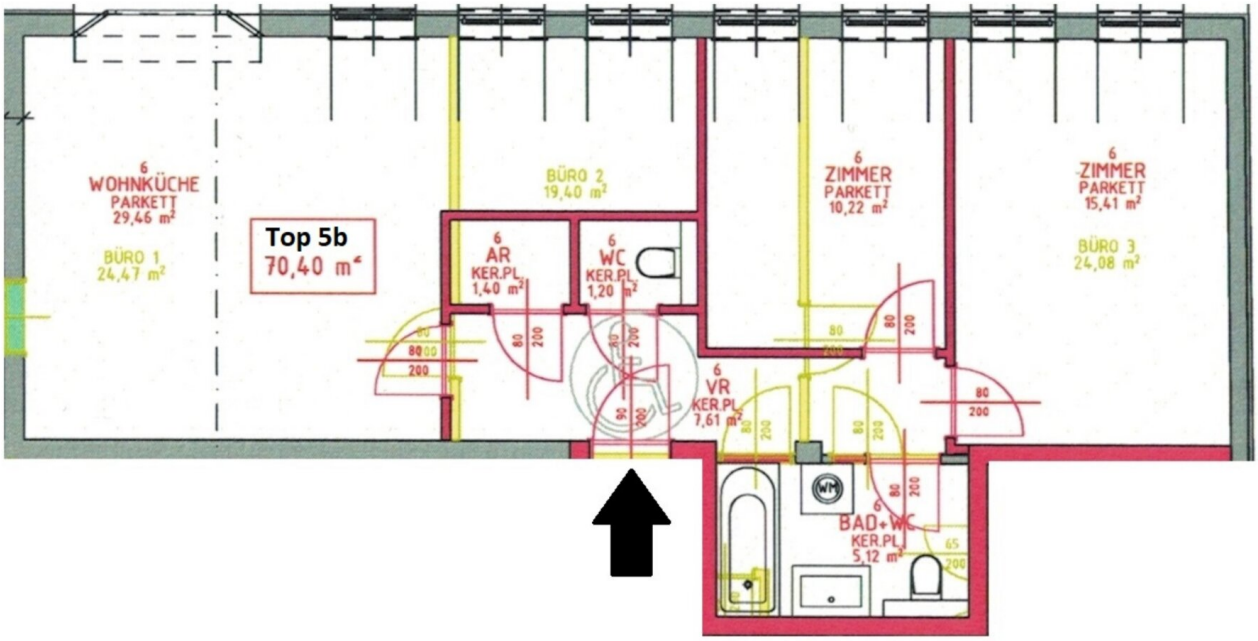
# Ihr Ansprechpartner

**Klaus Neumayer**

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

T +43 1 581 05 16
H +43 1 581 05 16

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


6
WOHNKÜCHE
PARKETT
29,46 m²
BÜRO 1
24,47 m²
Top 5b
70,40 m²
BÜRO 2
19,40 m²
6
AR
KER.PL.
1,40 m²
6
WC
KER.PL.
1,20 m²
6
VR
KER.PL.
7,61 m²
6
ZIMMER
PARKETT
10,22 m²
6
ZIMMER
PARKETT
15,41 m²
BÜRO 3
24,08 m²
6
BAD+WC
KER.PL.
5,12 m²
WM

Immobilien

# Objektbeschreibung

Ein ehemaliges Bürogebäude wird derzeit komplett saniert und in Wohnungen umgebaut. Es werden im 1., 2. und 3. Stockwerk pro Etage jeweils **4** Wohneinheiten (65 m², 70 m², 76 m² und 87 m²) neu errichtet. Auch die Allgemeinflächen, der Lift und der Gemeinschaftsgarten werden einer Sanierung bzw. Neugestaltung unterzogen. Die Wohnungen haben einen Vorraum, ein WC, ein Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Die Ausstattungsdetails (Anschluss WM, zweites WC etc. unterscheiden sich etwas) erfahren Sie gerne auf Anfrage. Das Objekt befindet sich in der Amalienstraße 48, 1130 Wien. Das Wohnzimmer und das größte Schlafzimmer sind in jeder Wohnung klimatisiert. Wir bitten um Verständnis, dass die auf den Planunterlagen eingezeichnete Balkone/Loggien oder Zubauten **nicht** installiert werden können. Es gibt daher **keine** Freifläche. Die Größenangaben der Planunterlagen sind für alle Stockwerke gleich.

Die Wohnungen profitieren von sehr guter Infrastruktur. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar, die U-Bahn-Station U4 "Ober St. Veit ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Karlsplatz/Staatsoper Wien. Von der zentralen Lage hört man im Wohnungsinneren kaum etwas. Außerdem gibt es in der Wohnhausanlage eine Tiefgarage (Parkplatz kann zusätzlich auf Wunsch angemietet werden). Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gas-Zentralheizung.

Die Betriebskosten sind so wie die USt bereits in der Gesamtmiete enthalten. Hinzu kommen noch Ihre Heiz- und Stromkosten. Das Heizkostenakonto beträgt ca. 1,92 Euro/m² zzgl. 20 % USt. Die Kaution beträgt 4 Bruttomonatsmieten, ein Einzug ist grundsätzlich ab **März 2024** möglich. Wir bitten um Verständnis, dass die Sanierungsarbeiten im gesamten Haus noch bis ca. Mai 2024 andauern. Ein zusätzlicher Kellerabstellraum ist auf Anfrage inkludiert.

Folgende Wohneinheiten sind noch frei bzw. werden noch saniert:

Wohnung 3a (ab Mai beziehbar) **> 76,28 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.500,00 €**

Wohnung 3b (ab Mai beziehbar) **> 70,40 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.350,00 €**

Wohnung 6a (ab März beziehbar) **> 86,81 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.750,00 € (Zubau im kleineren Zimmer wird nicht durchgeführt)** Das zweite Schlafzimmer hat daher nur ca. 8,5 m². Es eignet sich allerdings perfekt für ein Büro, ein Gästezimmer oder ein Zimmer für ein Kleinkind.

Wohnung 6b (ab März beziehbar) **> 64,14 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.250,00 €**

Wohnung 8a (ab April beziehbar) **> 86,81 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.750,00 € (Zubau im kleineren Zimmer wird nicht durchgeführt)** Das zweite Schlafzimmer hat daher

nur ca. 8,5 m². Es eignet sich allerdings perfekt für ein Büro, ein Gästezimmer oder ein Zimmer für ein Kleinkind.

Wohnung 8b (ab April beziehbar) **> 64,14 m² > Gesamtmiete inkl. BK und USt: 1.250,00 €**

Wohnung 9 (ab April beziehbar) - große Maisonette-Wohnung mit 202 m² Wohnfläche und Balkon. Details gerne auf Anfrage.

Im Erdgeschoss befindet sich noch eine IT-Firma und im Dachgeschoss eine Gruppenpraxis für Heilmassagen, Physiotherapie etc. Beide arbeiten nicht am Wochenende.

Bei weiteren Fragen sind wir gerne für Sie erreichbar. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: **+43 676 3613199.**

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 <150m
Apotheke <250m
Klinik <1.525m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <600m
Universität <1.150m
Höhere Schule <3.525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <3.200m

**Sonstige**
Geldautomat <275m
Bank <550m
Post <550m

Polizei <175m

**Verkehr**
Bus <200m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap