

## Garconnière mit Traumblick im Hochhaus/City/U3



Blick

**Objektnummer: 717**

**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>	39,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.698,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.414,32 €
<b>Kaltmiete</b>	1.545,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,23 €
<b>USt.:</b>	153,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

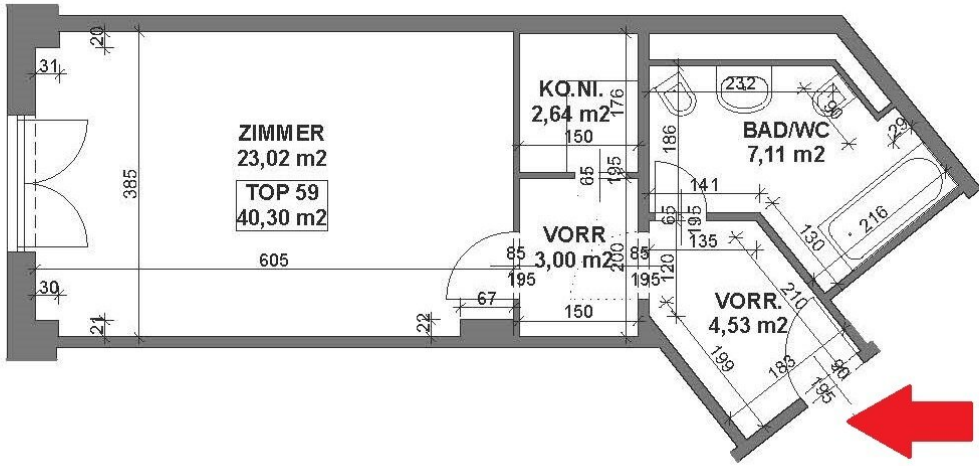














## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, sonnige Garconnière 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 im Jahr 2019 generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden.

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.

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

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.

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

### **Raumaufteilung:**

- Wohn- und Schlafzimmer inkl. Schrankküche mit 28 m<sup>2</sup>
- Bad: Dusche, Waschbecken, WC
- Vorzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## **Ausstattung:**

- Schrankküche: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug
- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- LED Spots im Vorzimmer und Bad
- Air Condition

## **Kosten:**

Heizung: netto monatlich € 77,64 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 93,17

Kühlung: netto monatlich € 40,50 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 48,60

**Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 1.841,77.**

## **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.
- Parkgaragen in kurzer Gehdistanz.
- 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 7. Dezember 2022:**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 123 kWh/m<sup>2</sup> 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