

Schöne Loft-Wohnung im Hochhaus/U3



Wohnküche

Objektnummer: 69

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,09 m ²
Nutzfläche:	91,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.515,68 €
Kaltmiete	1.818,18 €
Betriebskosten:	270,42 €
USt.:	181,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



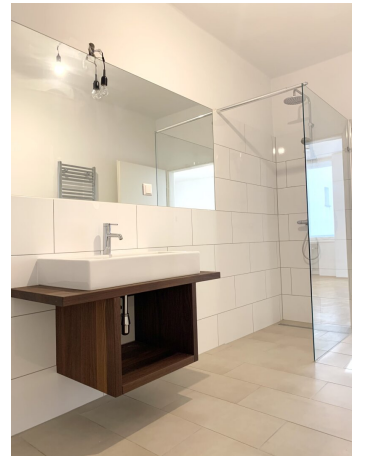
Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13

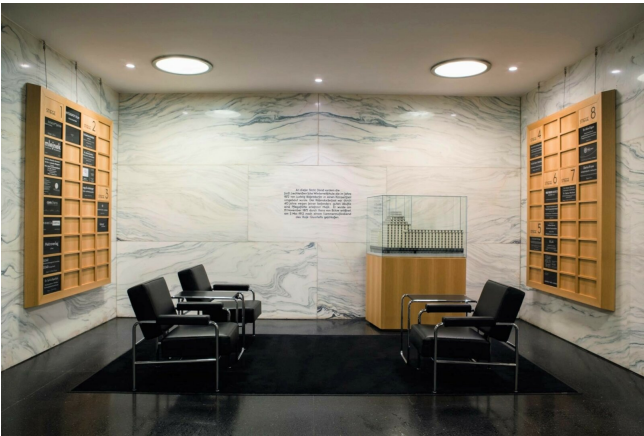


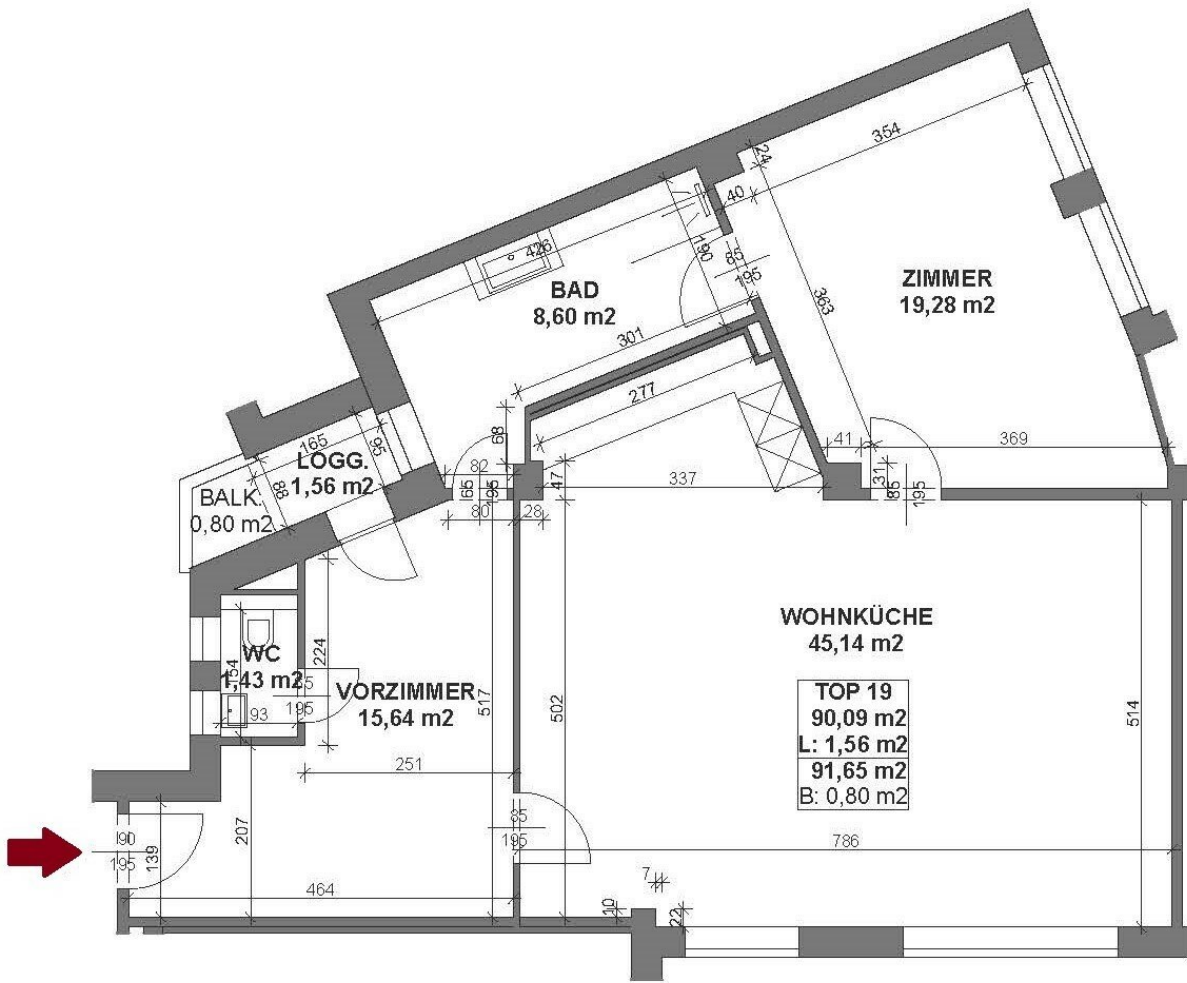












Objektbeschreibung

Diese helle, sonnige loftartige Wohnung befindet sich im **5. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus** vis-à-vis der U-Bahnlinie 3. Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden und ist hofseitig orientiert. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

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

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter Küche: ca. 45 m²
- Schlafzimmer: ca. 19 m² mit direktem Zugang zum Bad
- Vorzimmer: ca. 16 m²
- Bad: ca. 9 m² mit großzügiger Dusche
- WC mit Handwaschbecken
- Klopf balkon/Loggia: ca. 2 m²

Ausstattung:

- Einbauküche
- Fischgrät-Parkettboden

Kosten:

Heizung inklusive Warmwasser: netto monatlich € 215,16 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 258,19.

kühlung: netto monatlich € 45,83 zzgl. 20 % U gesamt € 54,99.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 2.313,18.

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/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