

**Erstbezug - wunderschöne Wohnung mit möglicher  
Büronutzung/City/U3**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1030**

**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>	123,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,09
<b>Gesamtmiete</b>	3.526,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.787,40 €
<b>Kaltmiete</b>	3.205,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,18 €
<b>USt.:</b>	320,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

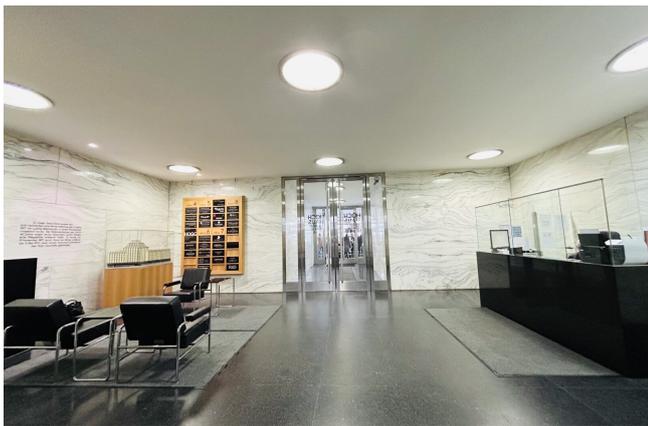
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13

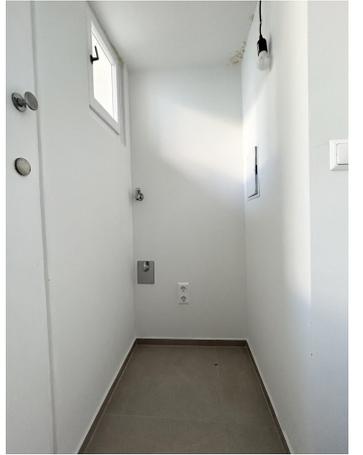




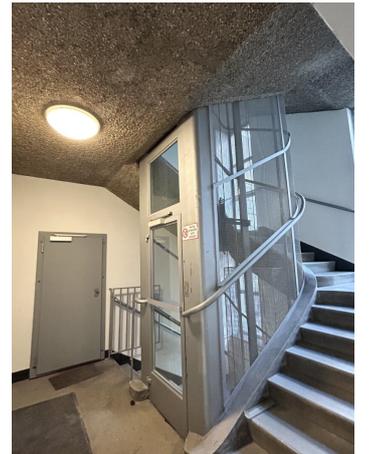


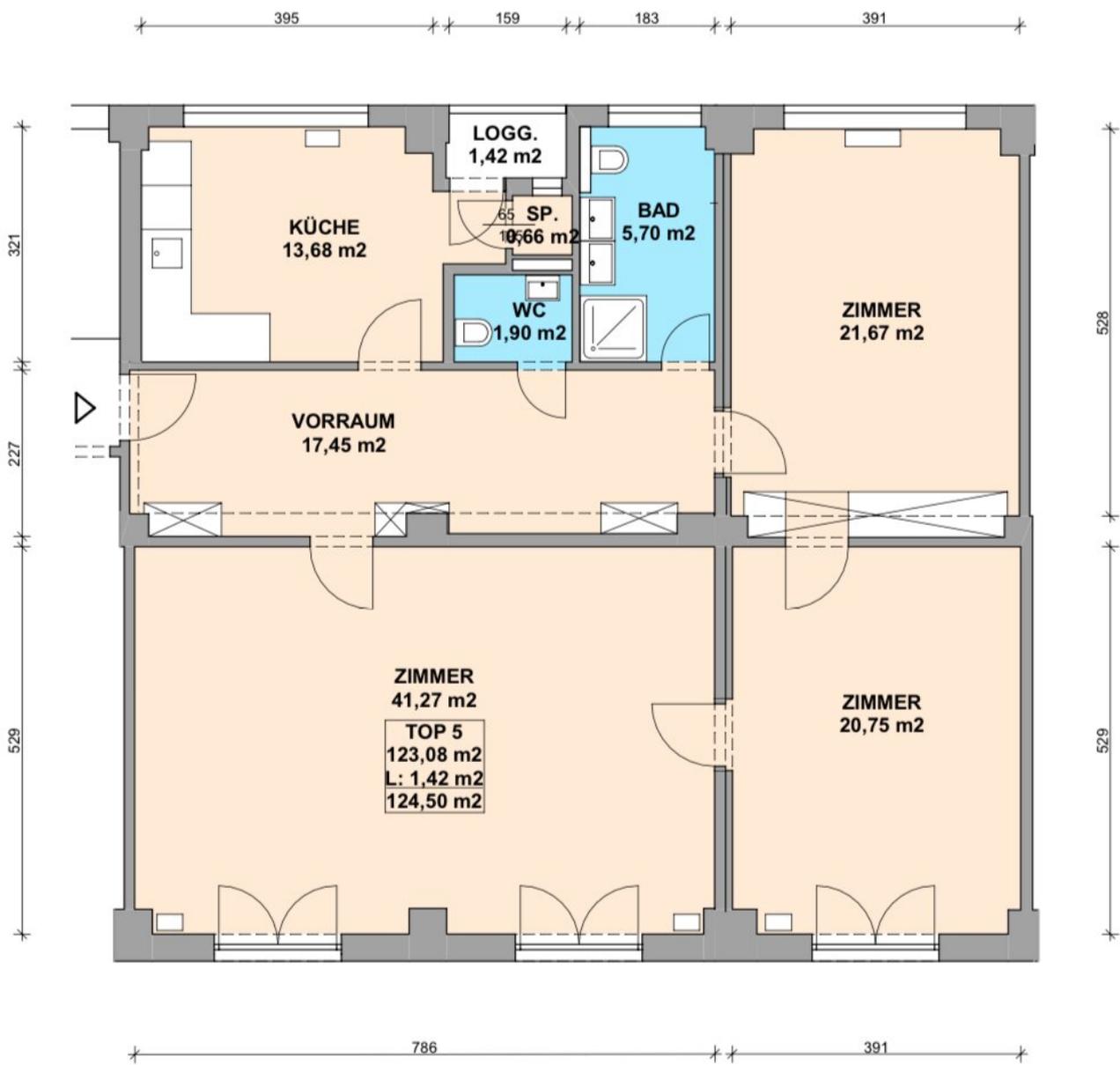












## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, generalsanierte Wohnung befindet sich **im 3. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus.**

Sie sind im Herzen von Wien und genießen einen schönen Blick und können die Innenstadt mit all ihren Vorteilen nutzen.

Die Wohnung wurde soeben generalsaniert und hochwertig ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

**Eine Verwendung als Büro ist möglich, es bleibt aber dennoch bei einer Verüstung 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:**

- Wohnzimmer mit ca. 41 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 14 m<sup>2</sup>
- anschließende Speis mit ca. 1 m<sup>2</sup> (inklusive Waschmaschinenanschluss)
- Loggia ca. 1,42 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 mit ca. 21 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 2 mit ca. 22 m<sup>2</sup> und mit Schränken
- Vorzimmer ca. 17 m<sup>2</sup> und mit Schränken
- Bad mit ca. 6 m<sup>2</sup>: Dusche + Waschbecken + WC
- Gäste-WC: ca 2 m<sup>2</sup> + Waschbecken

### **Ausstattung:**

- Einbauküche: Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktions Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug.
- hochwertiger Parkettboden aus Massivholzdielen in Eiche.
- LED Spots im Vorzimmer und Bad
- Air Condition

### **Kosten:**

Heizung: netto monatlich € 302,60 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 363,12.

Kühlung: netto monatlich € 63,35 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 76,02.

**Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 3.965,27.**

### **Begegnungszone:**

Der Bereich Herrengasse/Fahnengasse/Wallnerstraße präsentiert sich verkehrsberuhigt und wurde als Begegnungszone neu gestaltet. 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 Auftraggeber 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