

Inserat ID: 34472

erstellt am : 10.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4016.27€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 182.89m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

## **Tolles Penthouse mit Terrasse/Naschmarkt + ganz in der Nähe eines wunderschönen Gartens!**



Die im Jugendstil erbaute Eckliegenschaft liegt im Herzen des Freihausviertels ganz in der Nähe des Naschmarkts. Im Jahre 2016 wurde der Dachboden ausgebaut und diese ganz besondere Wohnung kann ab April 2026 gemietet werden.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Grundrissgestaltung, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen. Eine Klimatisierung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Die Wohnung kann idealerweise in einen Arbeits- und Wohnbereich geteilt werden und wird bis auf Küche und Bäder unmöbliert vermietet.

Sie profitieren von der zentralen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.

In einer Entfernung von 50 Metern befindet sich ein wunderschöner, großer öffentlich Garten mit verschiedenen Zonen.

Der Garten entstand in den 1970er Jahren in einem stadhistorisch in Wien einzigartigen Prozess aus der Zusammenlegung und Begrünung mehrerer Innenhöfe.

<http://planquadrat.weebly.com/>

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Salon mit Küche: 66,79 m<sup>2</sup> mit einem Ausgang
- auf die Terrasse mit 15,37 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 11,09 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 13,16 m<sup>2</sup>
- Wannenbad: 6,79 m<sup>2</sup>
- WC mit Waschbecken: 1,44 m<sup>2</sup>

und Stiegenaufgang auf die 2. Ebene

2. Ebene:

- 4 Zimmer: 15,96 m<sup>2</sup> + 15,67 m<sup>2</sup> + 16,08 m<sup>2</sup> + 8,89 m<sup>2</sup>
- (Jenes Zimmer mit den 15,67 m<sup>2</sup> verfügt über keine Tür).
- 2 Bäder: einmal mit Doppelwaschbecken + Wanne + Dusche: 9,18 m<sup>2</sup>  
und mit Dusche + Waschbecken + WC: 3,66 m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken
- Vorraum: 3,30 m<sup>2</sup>
- Galerie: 4,37 m<sup>2</sup>

Durch das gleich beim Eingang befindliche Zimmer mit dem "en-suite" Bad ist auch die Infrastruktur für Personal gegeben.

Ausstattung:- Einbauküche (maßgefertigt - grifflos - weiß Hochglanz) mit einer Arbeitsplatte aus Stein und Geräten der Marke Miele (Geschirrspüler, E-Herd, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank)

- Klimaanlage
- Beschattung: Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Dielen-Parkettböden, Eiche kerngeräuchert, Marke: Weitzer in den Wohn- und Schlafräumen
- Terrasse: Verlegung von einem dunkelgrauen Stein 60 x 60 cm
- Fliesen (30 x 60 cm) in Bädern sowie Abstellräumen
- Kellerabteil

Kosten:

Heizung: derzeit netto monatlich ? 228,61 zzgl. 20 % Ust. gesamt ? 274,33.

Die monatlichen Gesamtkosten inkl. 20 % USt. kommen somit auf ? 4.692,24.

## Umgebung/Infrastruktur:

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die U-Bahnlinie 4, Station Kettenbrückengasse und die Autobuslinie 59A.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Kaffeehäuser.
- Zu Fuß ist der Naschmarkt in 3 Minuten erreichbar.
- Ein Radweg befindet sich ebenfalls vor der Haustür.

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 4
- Bus 59A

Laut Energieausweis vom 30.11.2015 weist dieser einen Heizwärmebedarf von 40,00 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung B.

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 / Entfernung Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 182.89m <sup>2</sup>	
Zimmer: 6	Befeuerung: Fern,
Bäder: 3	hwbwert: 40m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.71m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4016.27€

Kaution: 14000€

Nebenkosten: 365.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: office@immobilienjaeger.at