

Inserat ID: 132687

erstellt am : 01.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1545.46€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Wohnfläche: 39.73m²

Garconnière mit Traumblick im Hochhaus/City/U3



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 m²
- 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/Fahrengasse/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/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

Eckdaten

Wohnfläche: 39.73m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 123m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.09m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1545.46€

Kaution: 7600€

Nebenkosten: 117.23€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: office@immobilienjaeger.at