



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 45518

erstellt am : 04.03.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2437.02€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Wohnfläche: 88.05m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 91.43m<sup>2</sup>

### **Erstbezug - schöne Wohnung mit möglicher Büronutzung/City/U3**



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 Verunstung 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:

- Wohnküche: ca. 39,0 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10 m<sup>2</sup> mit dem Ausgang auf eine
- Loggia: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 4 m<sup>2</sup> und ein weiteres Vorzimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1 m<sup>2</sup>
- Bad mit ca. 5 m<sup>2</sup>: Dusche + Waschbecken + WC + Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC + Waschbecken: ca. 2 m<sup>2</sup>

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 ? 218,36 zzgl. 20 % Ust. gesamt ? 262,03.

Kühlung: netto monatlich ? 45,72 zzgl. 20 % Ust. gesamt ? 54,86.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf ? 3.022,24.

Begegnungszone:

Der Bereich Herrngasse/Fahngasse/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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik

&lt;500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder &lt; Schulen Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;1.000m 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

Wohnfläche: 88.05m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 91.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 123m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.09m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2437.02€

Kaution: 11900€

Nebenkosten: 301.77€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: [office@immobilienjaeger.at](mailto:office@immobilienjaeger.at)