



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216909

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4011.99€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 249.45m²

Kontaktinformationen:

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Tolle Wohnung in Bestlage/U1,U3 Nähe



In einem repräsentativen, wunderschönen Jahrhundertwendehaus mit einer gegliederten Fassade gelangt diese Wohnung im 4. Liftstock zur unbefristeten Vermietung.

Das großzügig geschnittene Objekt verfügt derzeit über zwei große Lofts und Nebenzimmer und lässt viel Raum für diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Sie können diese Wohnung in dem Zustand - so wie sie liegt und steht - zu einem Hauptmietzins von ? 14,00 pro Quadratmeter zzgl. Betriebskosten und Steuern mieten.

Bis jetzt wurde das Objekt als Büro genutzt und die Vermieterin ist bereit die Sanierung nach Ihren Wünschen - gegen einen Aufpreis in Absprache - vorzunehmen. Raumaufteilung:- 2 sehr große Räume mit 100 m² + 50 m²(Der größere Loft ist auf die Straße hin ausgerichtet und der kleinere Loft mit 50 m² zum Innenhof)- großzügiger Empfang mit 32 m²- WC- Abstellraum

Für diesen Teil der Wohnung existiert auch ein getrennter Zugang:

- 2 Zimmer mit 20 m² + 15 m²- Kabinett 10 m²- Waschraum 11m²- Vorzimmer 6 m²- 2 Toiletten
Heizung: netto monatlich ? 249,37 zzgl. 20 % Ust. gesamt ? 299,24. Die monatlichen Gesamtkosten
kommen somit auf ? 4.712,43. Infrastruktur:- Den Stephansplatz erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.-
Historisches Gebäude.- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser
und Restaurants.- Parkgaragen in kurzer Gehdistanz. Öffentliche Verkehrsmittel:- U-Bahnlinien: 1 +
3- Straßenbahnlinien: 1 + 2 + D - Autobuslinien: 1A + 2A + 3A

Laut Energieausweis vom 10. Jänner 2024

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 143 kWh/m² pro Jahr auf, der
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,00.

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.

Eckdaten

Wohnfläche: 249.45m²

Zimmer: 6

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 143m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4011.99€

Kaution: 14200€

Nebenkosten: 519.69€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: office@immobilienjaeger.at