

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



Wohnsalon

**Objektnummer: 910**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	4.692,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.504,17 €
<b>Kaltmiete</b>	4.016,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	365,78 €
<b>Heizkosten:</b>	228,61 €
<b>USt.:</b>	447,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

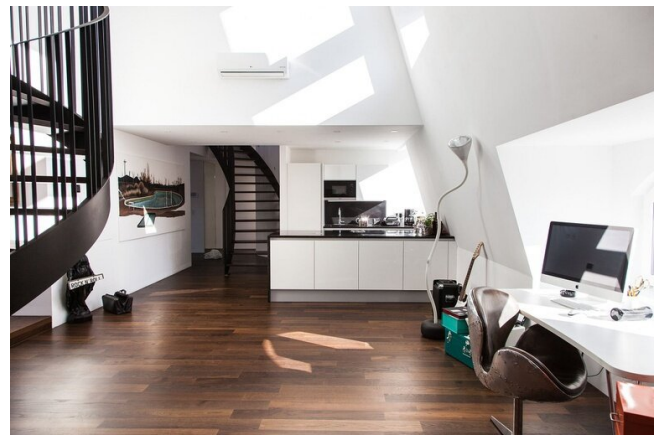
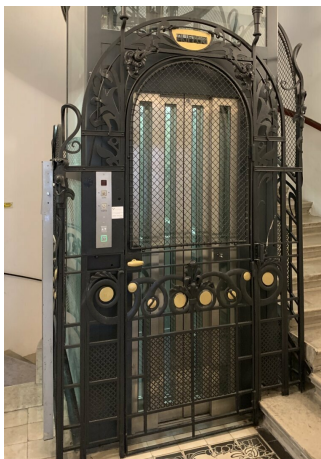
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

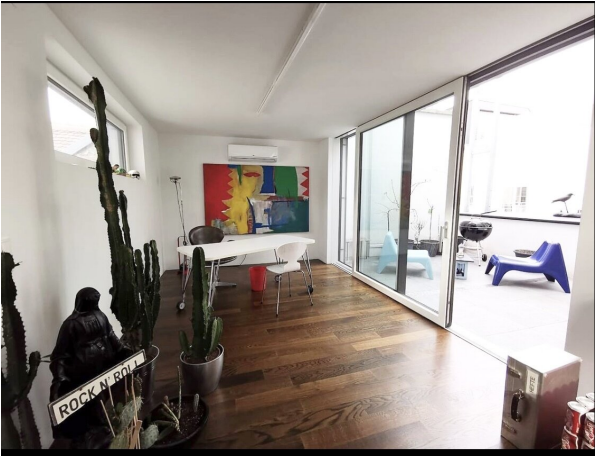
## Ihr Ansprechpartner



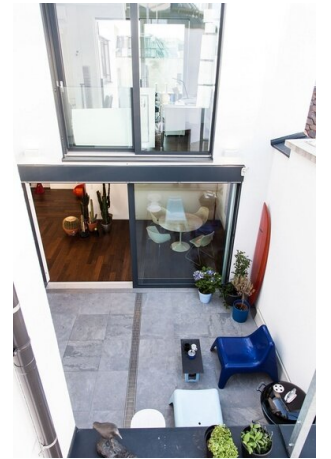
**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER





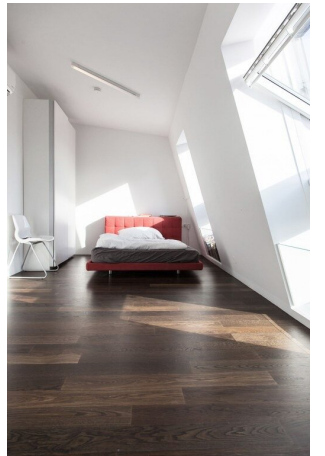


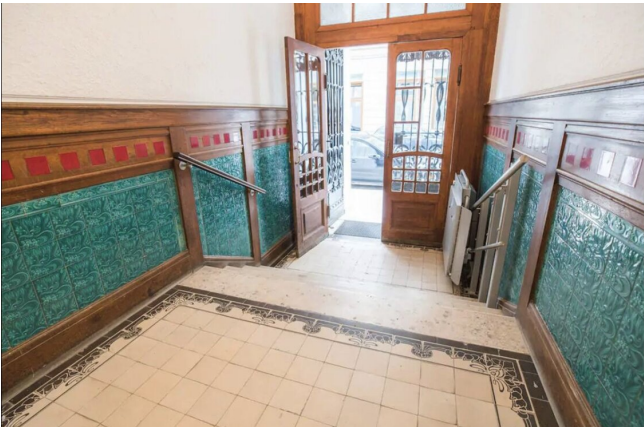














 **Gartenhof Planquadrat** 

Geöffnet ab 7 Uhr, samstags ab 9 Uhr, sonn- & feiertags ab 10 Uhr

Von April bis Oktober schließen wir um 19 Uhr,  
von November bis März um 17 Uhr,  
beziehungsweise bei Eintritt der Dunkelheit.

Mittagsruhe von 12 bis 14 Uhr

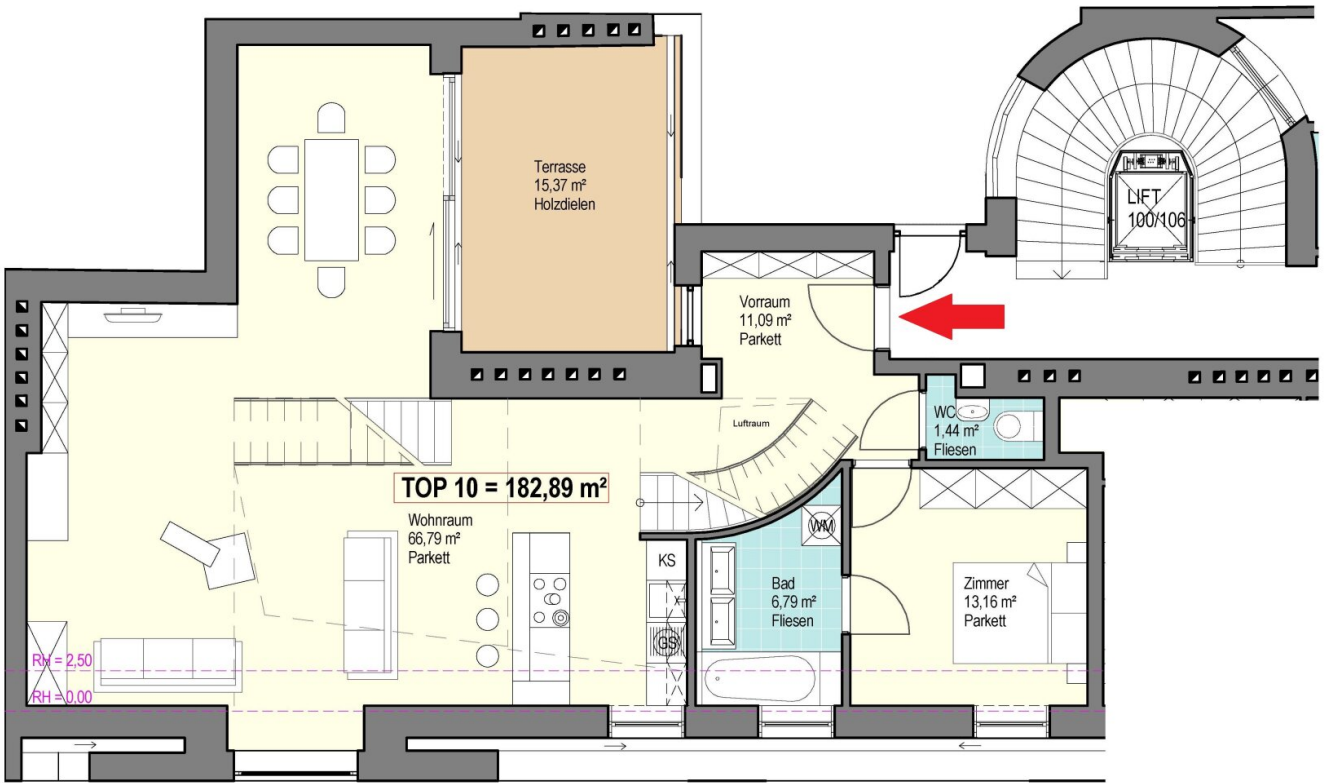
Winterbenutzung auf eigene Gefahr! Keine Schneeräumung bzw. Streuung.

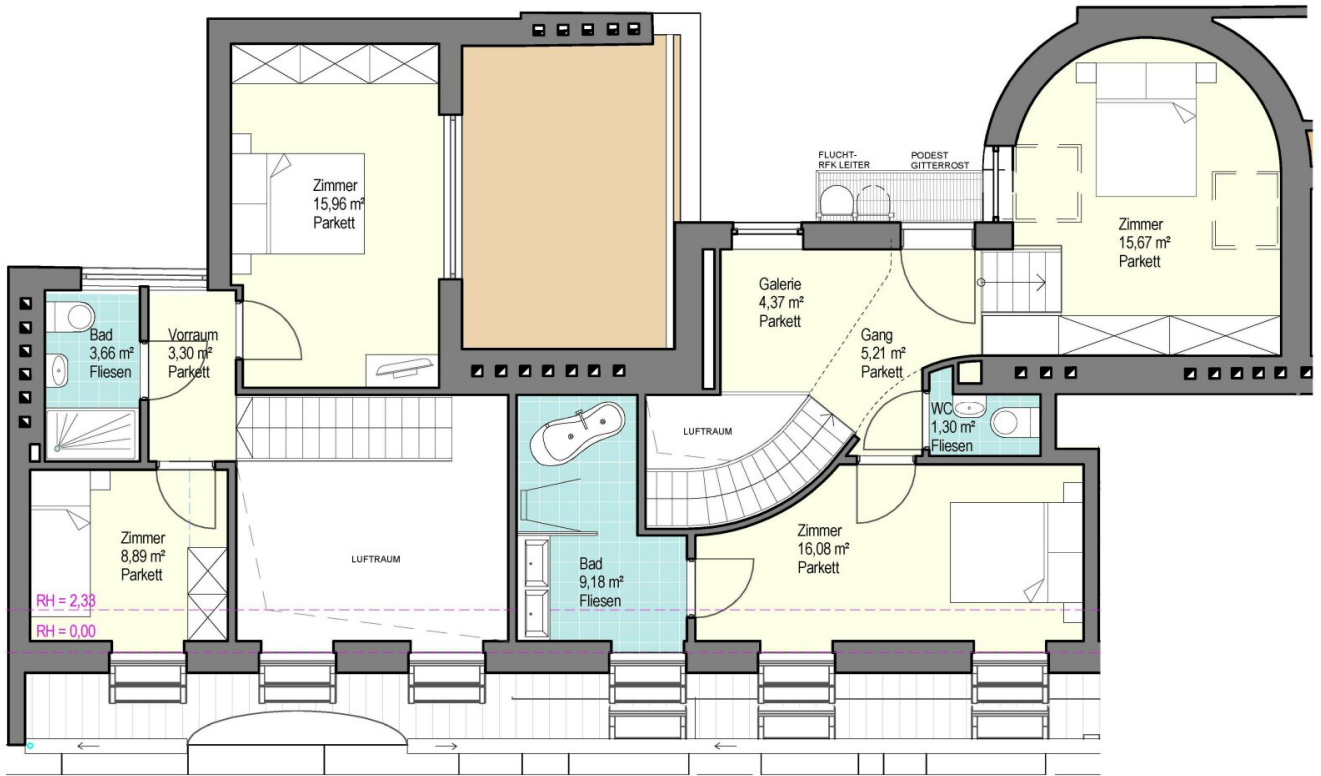
 **PLANQUADRAT**  
GARTENHOFVEREIN









## Objektbeschreibung

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 sofort gemietet werden.

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 stadthistorisch in Wien einzigartigen Prozess aus der Zusammenlegung und Begrünung mehrerer Innenhöfe.

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

**Die Wohnung wird bis auf Küche und Bäder unmöbliert vermietet.**

**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, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 0,71.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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