STILVOLLE UND LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG IM HERZEN DER INNENSTADT

Objektnummer: 907

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,35 m²
Nutzfläche:	126,35 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Gesamtmiete	2.376,17 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.991,52 €
Betriebskosten:	175,74 €
Heizkosten:	159,91 €
USt.:	224,74 €

Provisionsangabe:

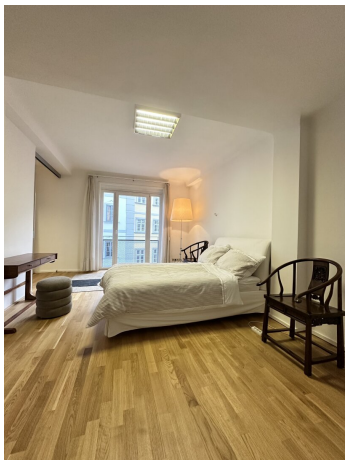
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

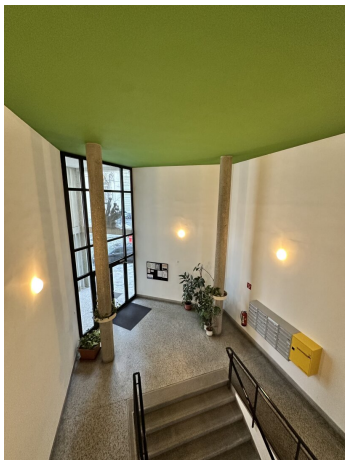
Andrijana Acimovac

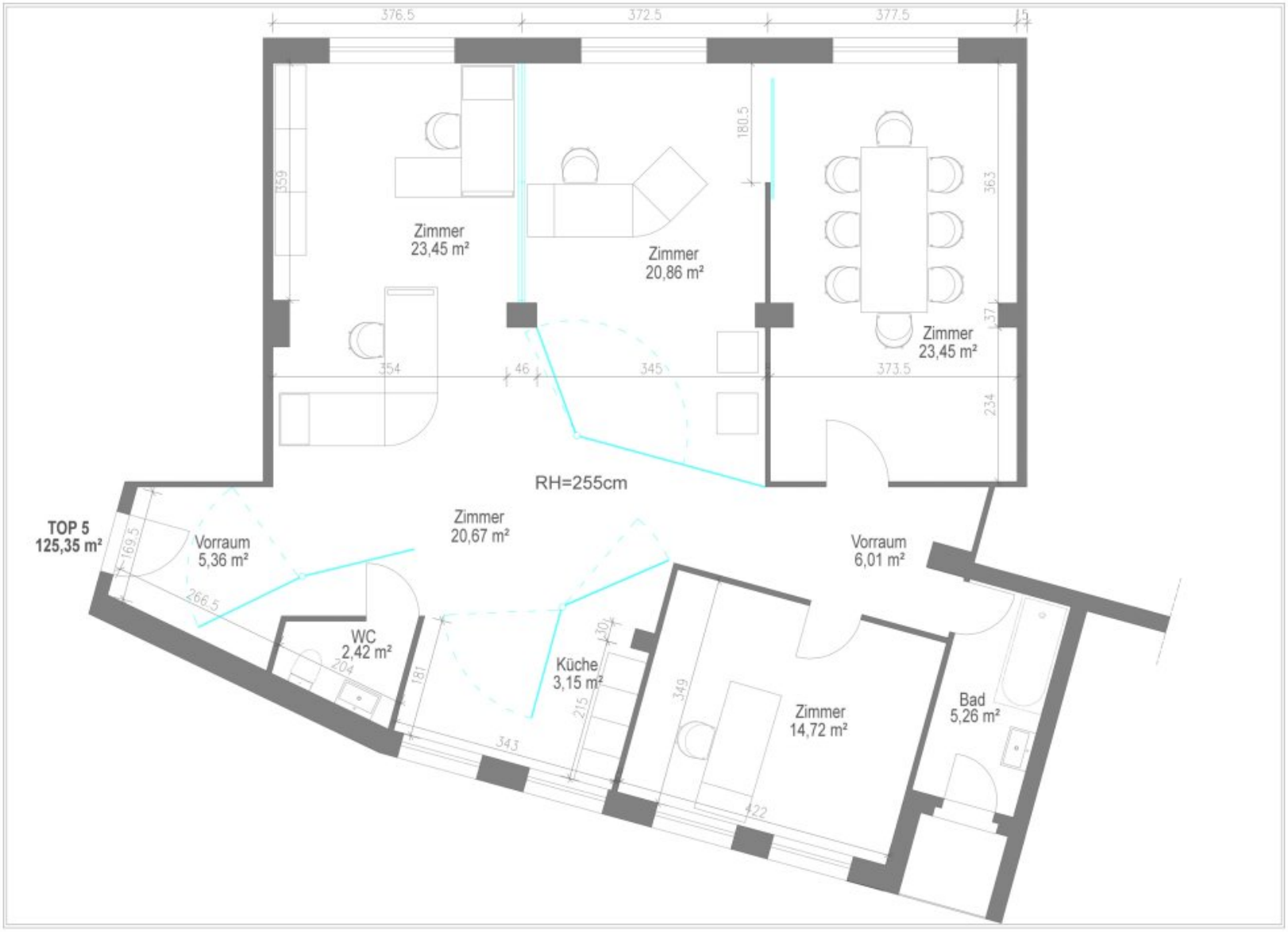
HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196



Konakion




376.5
372.5
377.5
15
180.5
359
363
Zimmer
23,45 m²
Zimmer
20,86 m²
Zimmer
23,45 m²
37
354
46
345
373.5
234
RH=255cm
TOP 5
125,35 m²
169.5
Vorraum
5,36 m²
Zimmer
20,67 m²
Vorraum
6,01 m²
266.5
WC
2,42 m²
204
181
Küche
3,15 m²
30
215
349
Zimmer
14,72 m²
Bad
5,26 m²
343
422

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese charmante und helle Wohnung mit einer Größe von ca. 125 m² in zentraler Innenstadtlage befindet sich im 3. Stock und bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Arbeitskomfort. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Liegenschaft sowohl als stilvoller Wohnraum als auch für eine professionelle Nutzung. Die großen Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen.

Ausstattung und Aufteilung:

• Wohnzimmer: Geschmackvoll eingerichtet mit einem bequemen Sitzsofa, Couchtisch und kleinen Kästen sowie sehr schönen und großen Stehlampen. Der Raum lädt zum Entspannen oder zu einem informellen Meeting ein.

• Ess- oder Besprechungsraum: Ein durch Glaswände abgetrennter, heller Raum mit einem großen Tisch. Ideal als Esszimmer oder als Besprechungsraum für Geschäftszwecke.

• Schlafzimmer: Zwei voll ausgestattete Schlafzimmer bieten komfortable Rückzugsmöglichkeiten. Diese können ebenfalls als Büroräume genutzt werden falls Sie diese Liegenschaft für solche Zwecke mieten möchten.

• Miniküche: Funktional ausgestattet, ermöglicht die Zubereitung kleiner Speisen oder die Versorgung eines Büroteams.

• Sanitäreinrichtungen: Modern und gepflegt, passend zum Gesamteindruck der Wohnung.

Besonderheiten:

- Helle und lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster.

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (privat oder beruflich).

- Exzellente Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

- Zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahe gelegene Annehmlichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und architektonisch sehr interessanten Gebäude mit ansprechendem Eingangsbereich und Aufzug. Perfekt für urbane Berufstätige, Geschäftsleute oder als repräsentatives Büro in der Wiener Innenstadt.

- Die monatliche Miete beträgt Euro 2.333,-- inkl. Betriebskosten und USt, Heizung- und Warmwasser

- Kaution 3 BMM (Nach Vereinbarung)

- Vertragsdauer 3-5 Jahre mit Verlängerungsoption

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac I Mobil: +43 676 4401196 I Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das

sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 1- 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. bei Suchauftragskunden. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Property Description:

This charming and bright apartment, measuring approximately 125 m², is located in a prime central city location on the 3rd floor. It offers an ideal combination of living and working comfort. With its well-thought-out layout and high-quality features, this property is suitable as a stylish living space or for professional use. The large window fronts create a bright and inviting atmosphere in all rooms.

Features and Layout:

• **Living Room:** Tastefully furnished with a comfortable sofa, coffee table, small storage units, and elegant large floor lamps. The space is perfect for relaxing or hosting informal meetings.

• **Dining/Meeting Room:** A bright room separated by glass walls, featuring a large table. Ideal for use as a dining area or a meeting room for business purposes.

• **Bedrooms:** Two fully equipped bedrooms provide comfortable retreats. These rooms can also be used as office spaces if the property is rented for professional purposes.

• **Mini Kitchen:** Functionally equipped, allowing for the preparation of small meals or catering to a team.

• **Sanitary Facilities:** Modern and well-maintained, complementing the overall impression of the apartment.

Special Features:

• Bright, sunlit rooms thanks to large windows.

• Flexible usage options (private or professional).

• Excellent location with outstanding public transport connections and infrastructure.

• Central location with access to nearby amenities.

The apartment is situated in a well-maintained and architecturally appealing building, featuring an inviting entrance area and an elevator. It is perfect for urban professionals, businesspeople, or as a representative office in the heart of Vienna.

• **Monthly Rent:** EUR 2,333,– including operating costs, VAT, heating, and hot water.

• **Security Deposit:** 3 months' rent (negotiable).

- Contract duration: 3-5 years with extension option

For further information or to arrange a viewing, feel free to contact us at any time.

Contact:

Ms. Andrijana Acimovac

Mobile: +43 676 4401196

Email: office@home-x.at

The text contains important legal information and notices related to the mediation of real estate

by HOMEX Immobilien- und Projektfinanzierung e.U. Here is an overview of the key points:

Disclaimer of Liability

• All information regarding the property is based on the owner’s details.

• HOMEX assumes no liability for the accuracy, completeness, or errors in this information.

EU Directives and Distance Selling Law

• Since June 13, 2014, property documents can only be sent after confirmation by the interested party:

• The interested party must explicitly agree to the agent’s activity.

• The interested party must be informed about their right of withdrawal.

Brokerage Fees

Unless otherwise noted in the offer, a commission will be charged in the event of a successful conclusion. The commission corresponds to the rates set out in the Real Estate Broker Regulation (BGBI. 262 and 297/1996): 3% of the purchase price plus 20% VAT for property sales.

1-2 months’ rent plus 20% VAT for search assignment clients. This commission obligation also applies if you pass on the information provided to third parties.” This commission obligation also applies if the information provided is passed on to third parties.

Data Protection Information

• The EU General Data Protection Regulation (GDPR), which came into force on May 25, 2018, aims to protect your privacy, which is of particular importance to us.

• The protection of personal data is important and required by law. The processing of your personal data is carried out in accordance with data protection regulations.

• The following link provides information on the key aspects of data processing:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Declaration of Representation

• The real estate agent declares that, contrary to the usual practice in the real estate industry of acting as a dual agent, they act exclusively for the landlord.

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 <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap