

**Wunderschöner Altbau in einer repräsentativen  
Liegenschaft !**



Hausansicht

**Objektnummer: 1121**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	85,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,71
<b>Gesamtmiete</b>	3.059,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.320,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.781,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,40 €
<b>USt.:</b>	278,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13



























 **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

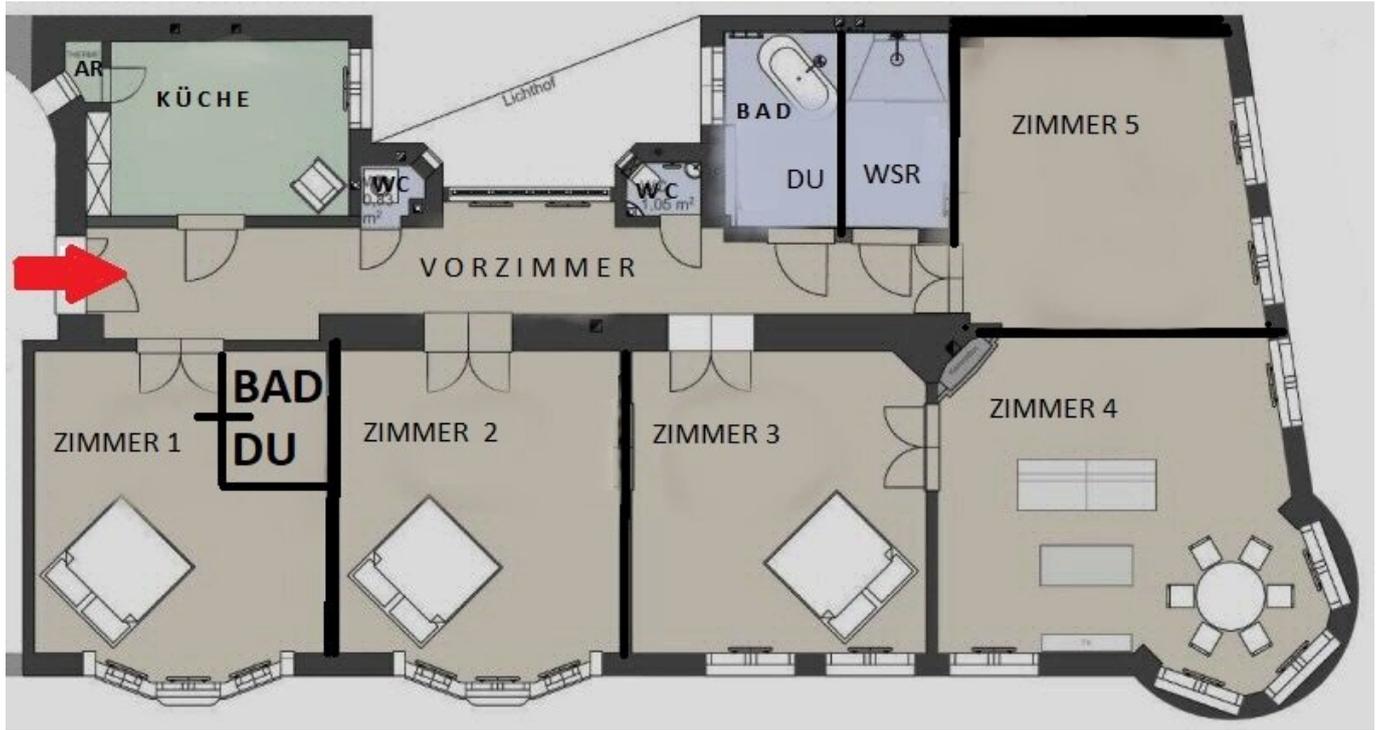
Winterbenutzung auf eigene Gefahr! Keine Schneeräumung bzw. Streuung.

 **PLANQUADRAT**  
GARTENHOFVEREIN







## Objektbeschreibung

Die im Jugendstil erbaute Eckliegenschaft liegt im Herzen des Freihausviertels ganz in der Nähe des Naschmarkts. Die Wohnung kann nach Fertigstellung von Sanierungsarbeiten ab sofort bezogen werden.

Diese atmosphärische Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über die typischen Merkmale eines Wiener Altbaus: massive Parkettböden, Flügeltüren und hohe Decken vermitteln ein stilvolles Ambiente.

Sie profitieren von der zentralen Lage und höchstem Komfort und eine erstklassige Infrastruktur.

**Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.**

**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/>

### **Raumaufteilung:**

- Salon (Zimmer 4) mit einem Ausgang auf den Balkon
- Einbauküche mit anschließender Speise
- Vorzimmer
- Zimmer 1 mit integriertem Duschbad
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 5
- Bad: Wanne + Dusche + Waschbecken
- WC mit Waschbecken

- WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss

Der Salon Nr. 4 ist nur über das Schlafzimmer Nummer 3 begehbar.

Durch das gleich beim Eingang befindliche Zimmer mit dem "en-suite" Bad ist auch die Infrastruktur für Personal gegeben.

### **Ausstattung**

- Einbauküche EWE (maßgefertigt) bestehend aus: Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug, Backrohr, Kühl- und Gefrierschrank).
- Beschattung: Innenrollos
- Parkettböden

### **- Kellerabteil**

### **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 15.11.2016**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 85,1 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

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