

## **Atelier- Wohnung oder Büro? Charmante Studiowohnung - Nähe Arenbergpark**



Wohnraum mit großen Dachfensterflächen

**Objektnummer: 1976/42**

**Eine Immobilie von Merveldt Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.194,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.362,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,74 €
<b>USt.:</b>	136,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



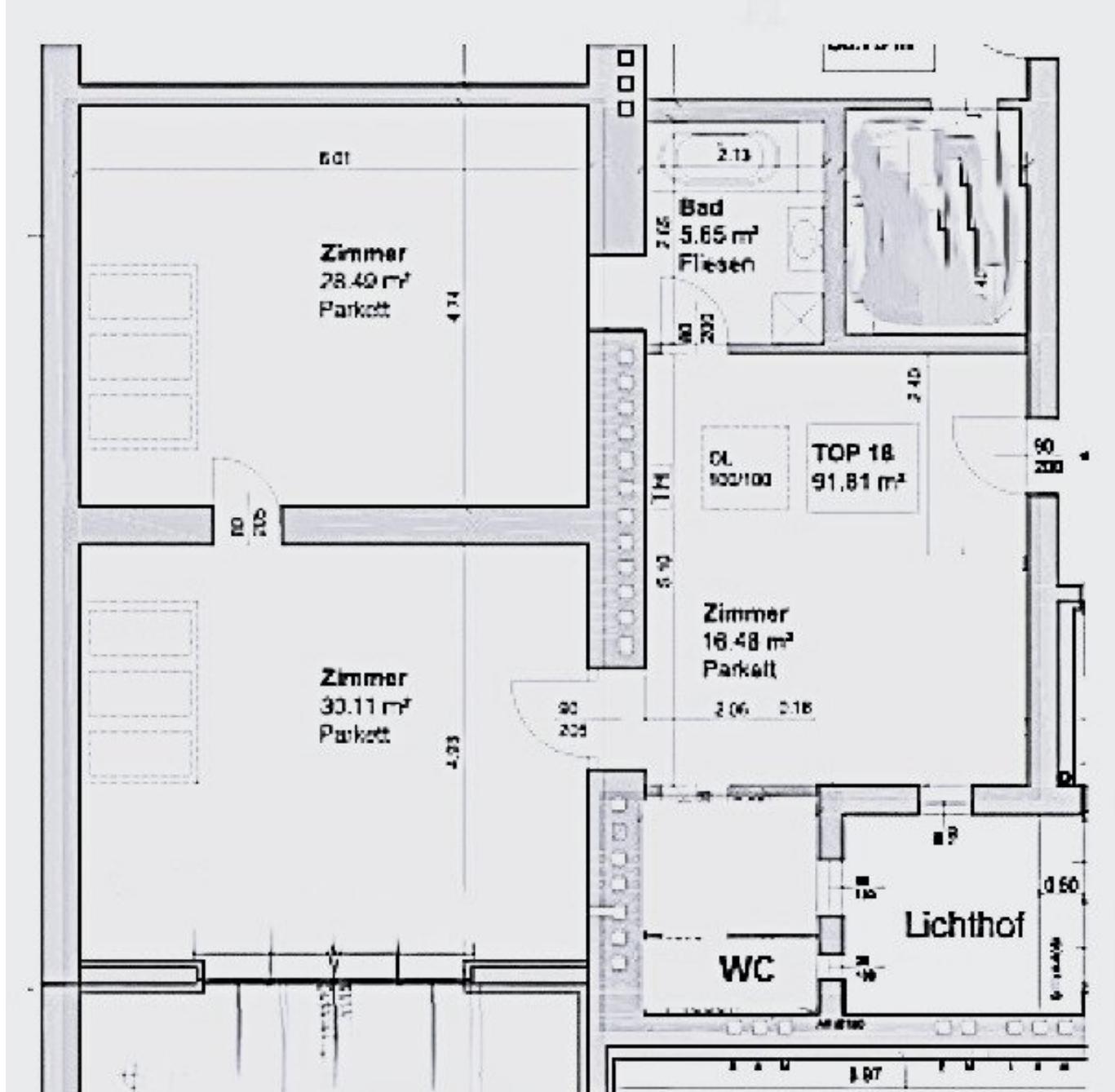
**Ursula von Merveldt**

von Merveldt Immobilien e.U.  
Guglgasse 12









## Objektbeschreibung

### Genießen Sie Ihre ganz persönliche Wohn-Wohlfühl-Oase mit großen Atelierfenstern die das Licht herein lassen!

In einem **prachtvollen Spätgründerzeithaus** aus dem Jahr 1906 liegt ihre schöne 2,5 Zimmer- Dachgeschoßwohnung, die historischen Charme mit modernen Wohnkomfort vereint. Beim Eintreten in Ihre Wohnung eröffnet sich Ihnen ein **großer Vorräum in dem eine vollausgestattete Wohnküche eingebaut wurde**. Vom Küchenbereich gelangen Sie in den hellen Wohnraum mit hohen Decken und großen Dachflächenfenstern die viel Licht herein lassen.

Das angrenzende, sehr große **Schlafzimmer** ist mit dem **Wannenbad** verbunden. Im Bad haben Sie die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen. Das **separate WC** ist vom Eingangsbereich über einen offenen Vorräum erreichbar. Der kleine Vorräum eignet sich gut für Stauraum um Staubsauger & Co verschwinden zu lassen.

Die Räumlichkeiten können ebenso **gut für ein Atelier oder Büro** genutzt werden. Sprechen Sie mich hierzu gerne an!

#### Kosten-Details:

- Nettomiete € 1.362,73 + 136,27 € 10% MwSt.= **€ 1.499,00**
- Einmal-Zahlungen: 3BMM-Kaution: **€ 4.497,- inkl. MwSt,**
- Provision: **KEINE** - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Verbrauchskosten wie Heizung, Strom und Internet sind vom Mieter separat zu tragen

#### Extra Schmankerl:

**Sie benötigen noch mehr Räumlichkeiten für ihre Familie im selben Haus?** Dann mieten Sie doch einfach das nebenliegende Top mit rund 156 m<sup>2</sup>, 4 Zimmern, großer Außenfläche, Wohnküche, Bad, WC noch dazu. Zu den Konditionen gebe ich Ihnen gerne persönlich Auskunft.

Die Lage ist eine der besten Lagen im Bezirk. Nur wenige Schritte und Sie befinden sich im beliebten Arenbergpark, wo sich bei schönem Wetter die Menschen treffen und die Hunde ihren eigenen Auslauf genießen können. Rundum stehen Ihnen diverse Nahversorger zur Verfügung. Durch den perfekten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in Fußdistanz wie z.B. die Straßenbahn 71 am Rennweg oder die U3 Rochusgasse und einige mehr gelangen Sie schnell ans Ziel. Hoch gelobte Kindergärten und Schulen stehen im Bezirk zur Auswahl uns sind auch teils fußläufig erreichbar.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap