



#0004002809

## Licht. Raum. Leben.

1010 Wien



Mietpreis: 5.676,76 €

Wohnfläche: 183,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Dominik Pail, MA  
Immobilienmakler  
Real-Treuhand Immobilien  
pail@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 25955





## BESCHREIBUNG

Licht. Raum. Leben.

Lage:

Luxuriöser Sofortbezug im Herzen Wiens

Sehr gute Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die U-Bahnlinien U2 & U4, Ring Straßenbahnen und Buslinien 2A & 3A

Beliebte Einkaufsstraßen in unmittelbarer Nachbarschaft: Kärntner Straße, Graben ...

Nutzfläche:

Sonnige ca. 187,63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

zzgl. ca. 4,50 m<sup>2</sup> Loggia

ca. 57 m<sup>2</sup> uneinsehbare Dachterrasse

Detailinfo:

Großzügig residieren: Wohnzimmer inkl. Heimkino und Kamin, Speisezimmer mit Loggia, „Chef Küche“, 2 Schlafzimmer, Galerie / Working Place, Dachterrasse, ...

Hochwertige Parketten, Fußbodenheizung / Fernwärme, Klimaanlage, BUS System, Bose Lautsprechersystem, Alarmanlage, Speiseaufzug zur Terrasse

Befristete Hauptmiete: 10 Jahre

Kautio: 4 BMM

Vertragserrichtungsbeitrag inkl. MWSt.: EUR 216,-

Kosten / Monat:

Nettomiete p.M.: EUR 4.690,75

Netto BK Akonto p.M.: EUR 469,94

10 % USt. p.M.: EUR 516,08

Gesamtmiete p.M.:

EUR 5.676,77,- inkl. BK und 10 % USt.\*

\* Verbrauchsabhängige Aufwendungen bzw. Kosten (z.B. Strom, Heizung/Wärme, Kühlung/Kälte, Warm- Kaltwasser, etc.), welche nicht in der anteiligen monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung enthalten sind, werden dem Nutzer direkt von den jeweiligen Versorgern vorgeschrieben und zusätzlich verrechnet.

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Kontakt:

Dominik Pail, M.A.

Mobile: +43 676 8141 25955

E-Mail: [pail@raiffeisen-immobilien.at](mailto:pail@raiffeisen-immobilien.at)

Dipl. Ing. Martin Ramsauer

Mobile: +43 676 8141 9593

E-Mail: [ramsauer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:ramsauer@raiffeisen-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, im vorliegenden Fall nicht als Doppelmakler tätig zu sein und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter zu stehen.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt für den Mieter / die Mieterin provisionsfrei.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung, Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1730
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	107,40
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,54
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	2
Terrassen	2
Loggien	1

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Klimaanlage, Fahrstuhl / Lift, Offener Kamin, Alarmanlage, Rolladen	Zustand	Erstbezug



**Maklerservice & Bewertung**

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine,  
Badewanne,  
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,  
Speisekammer





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	5.159,83 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	5.159,83 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	516,93 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

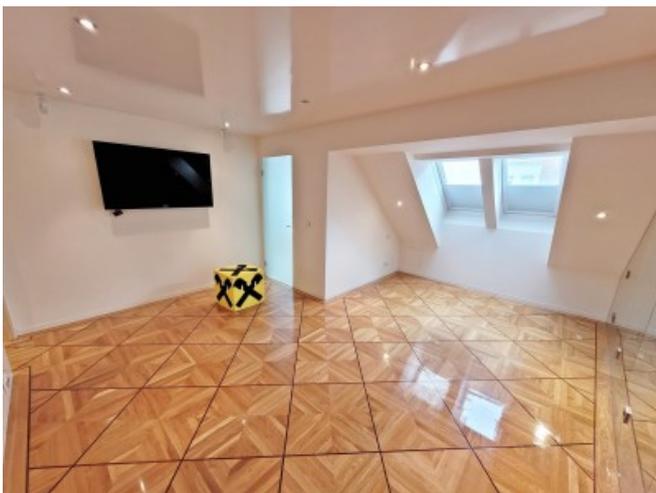
### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	5.676,76 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	4 Bruttomonatsmieten



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

