

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

NASCHMARKT: TOP-REPRÄSENTATIVER STILALTBAU MIT 6 ZIMMERN MIT 2 EINGÄNGEN IM 1. LIFT-STOCK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	42377
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 6.,Mariahilf
Ort:	Wien 6.,Mariahilf
Lage:	Naschmarkt, Kettenbrücke
Verkehrsanbindung:	U-4 Kettenbrückengasse

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 5.574,16
Miete (ex. USt):	€ 4.320,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 307,82
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 17,32
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 5.574,16
USt gesamt:	€ 929,02
Provision:	3 BMM

Naschmarkt-Nähe: Repräsentatives Altbau-Schmuckstück in großartigem Stilhaus mit ca. 216 m² und 2 Eingängen

Die Highlights dieses Angebotes sind:

4 große Salon-artige Räume, insgesamt ca. 216 m² Nutzfläche,
Widmung als Wohnung mit Büro im 1. Liftstock,
2 Eingänge mit Sicherheitseingangstüren, zentraler Gang dazwischen, Abtrennung möglich
Besprechungszimmer möbliert und Salonzimmer zB. als Empfangsraum mit Kaminofen in Granitdekor
hohe Räume mit ca. 3,5 bis 3,6 m in den Salons,
Nebenräume mit tw. 3 m,
schöne Kassetten- und Stuckdecken in den Salons + monumentalen Stil-Lustern
3 WCs, 2 Bäder, 2 funktionale Teeküchen, 2 weitere Zimmer, Fenster mit Isolierverglasung
Ausrichtung straßenseitig nach Südwesten

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 216,00 m²

Kellerfläche ca: 2,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Mietdauer Max: 10 Jahr(e)

Mietdauer Min: 4 Jahr(e)

Baujahr: 1900

Zimmer: 7

Stockwerk: 1

Bäder: 2

Anzahl WCs: 3

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 105,32 kWh/m²/Jahr

fGEE: 2,19

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

Heizung mittels einer Gas-Kombi-Therme der Marke Vaillant mit Radiatoren und Dekor-Abdeckungen. Zusätzlich ein sep. Warmwasserboiler für die Bäder (Wanne und Dusche), 2 Waschmaschinen + Trockner vorhanden, eigener Haustechnikraum für WM/Trockner, Abstellbereich für Reinigungs-Utensilien.

Viele Stauraumverbauten im zentralen Gangbereich mit Kassettentüren in Nussholz-Design, die sich ideal als Archiv für Ordner oder Büromaterial verwenden ließen, u.a. auch als Abdeckung für die haustechnische Einrichtungen. Fliesen als polierte Feinsteinzeug-Platten für Böden/Wände.

Zentraler Salon am Ende des Eingangsbereiches mit Holz-Kassettendecke und Eckkamin mit Granitverkleidung,

Ausstattung mit 2 wunderschönen Jugendstil-Lustern und 2 weiteren Metall-Luster im Historismus-Dekor. Original erhaltene Stuckdecken, Türportale mit geschnitzten Aufsätzen, die um passende Türrahmen ergänzt wurde, größtenteils Doppelflügeltüren.

Eigener Schrankraum mit raumhohen Regal-Schränken zB. für Ordner vorhanden, weiters ein Möbel-Safe.

Die Parkettböden sind als leicht zu adaptierender Fertigparkett (schwimmend verlegt) ausgeführt, einige Gebrauchsspuren. Die Elektrik ist durchaus zeitgemäß.

Die auf den Fotos dargestellte Möblierung ist teilweise von einer früheren Teil-Büronutzung vorhanden, die Übernahme auf Wunsch ist möglich, das Objekt kann auch ohne vorhandene Möblierung übernommen werden. Der Vermieter wäre bereit, die Teeküchen bei Bedarf zu adaptieren.

Wunderschönes Entree in gepflegtem Historismus-Gebäude mit Marmor- und Stuck-Dekor, reich gegliederte Fassade und prächtiges Eingangsportal. Gepflegte Umgebung mit Stilhäusern.

Wohnungseigentum begründet, Widmung als Wohnung mit Büro. Weitere gewerbliche Mieter im Haus.

Bei Anmietung als Wohnung käme der USt.-Satz von 10 % zur Anwendung.

Kurzer Weg von/zur U-4 Station Kettenbrücke, bequeme Erreichbarkeit des 1. Bezirks entlang der Wienzeile in Richtung Getreidemarkt/Sezession oder Passage Karlsplatz/TU Wien.

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Flügeltüren ✓

Isolierfenster ✓

Da wir laufend geschäftlich für den Abgeber als Vermittler tätig sind, weisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch weder personelle, noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Wenn Sie eine ausgezeichnete Lage und einen prächtigen Altbau zur Repräsentation suchen, sind Sie hier genau richtig!

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.





