

Helles Atelier - historisches Flair - 3 Räume - Nahe Praterstern



Objektnummer: 3646

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	138,48 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,09 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.339,63 €
Kaltmiete	1.624,16 €
Betriebskosten:	253,70 €
USt.:	324,84 €
Provisionsangabe:	

5.846,98 € inkl. 20% USt.

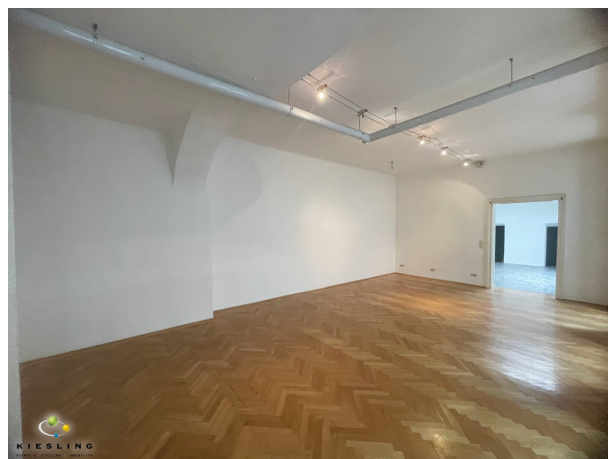
Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

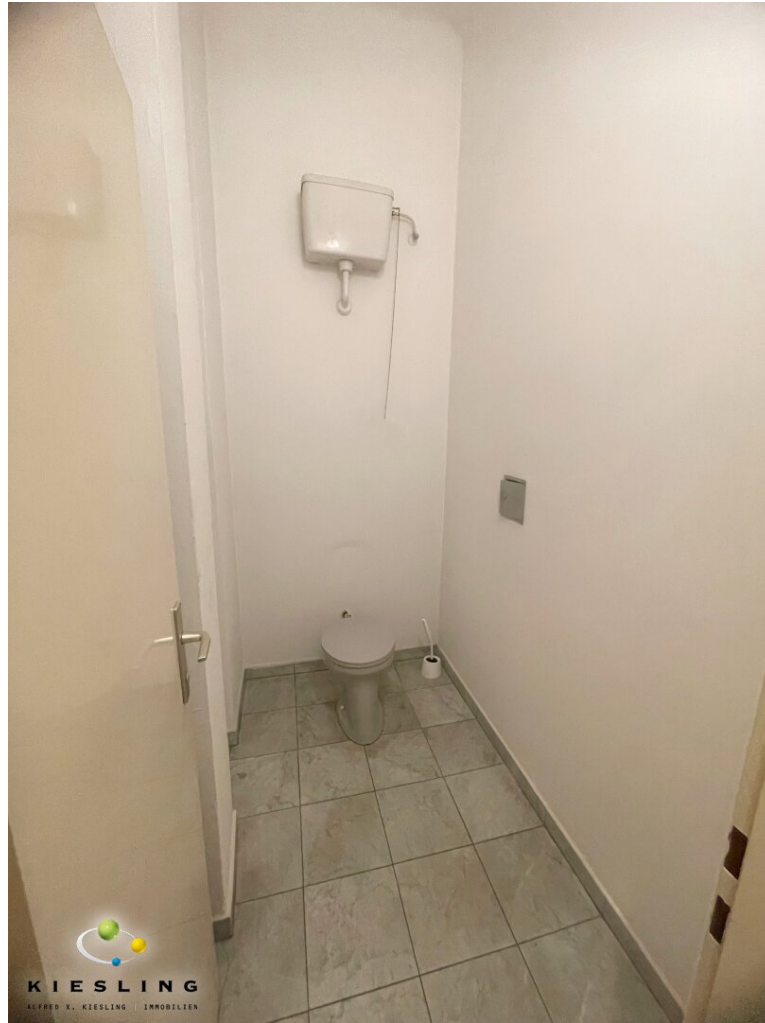
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458

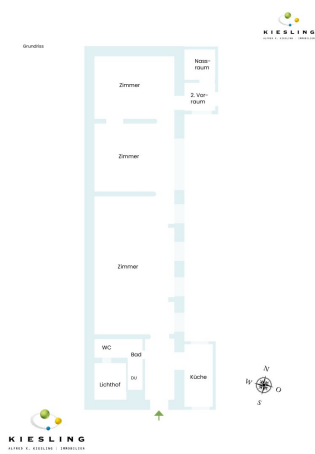




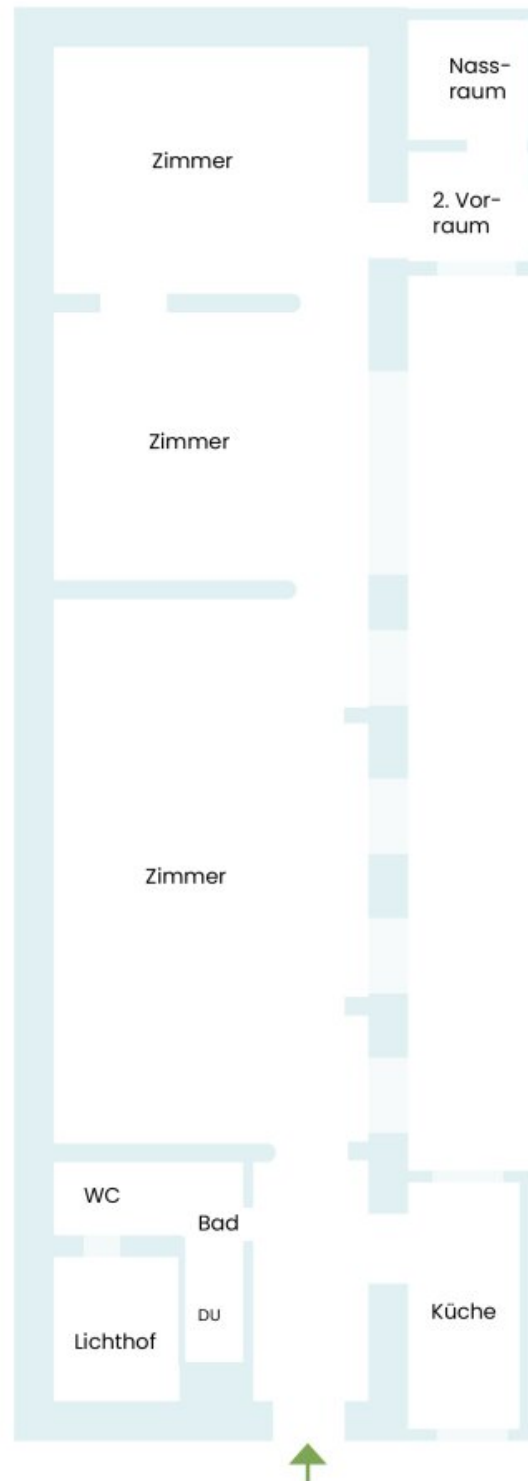








Grundriss



Objektbeschreibung

In einem charmanten Wiener Altbau gelangt dieses Atelier zur Vermietung.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". *Wir danken für Ihr Verständnis.*

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(at)kiesling-immobilien.at.

Es befindet sich im 1. Stock (mit Lift) in einem gepflegten Haus Nahe Praterstern. Es ist folgendermaßen aufgeteilt und verfügt über:

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Lichthof
- kleine Küche
- Raum 1
- Raum 2
- Raum 3
- 2. Vorraum
- mögliches 2. Badezimmer

Die Flügeltüren und die hohen Altbau Fenster mit Innenfensterläden verleihen dem Objekt einen ganz besonderen Charme.

Das Objekt wurde als Atelier genutzt. Im Raum 1 ist Parkettboden verlegt, die schönen Altbau Fenster sorgen für viel Tageslichteinfall, die Gewölbedecke sorgt für historischen Flair. Raum 1 und Raum 2 sind durch eine Flügeltür getrennt. Raum 2 ist verflies und verfügt über eine große Fensterfront. Der dritte Raum ist ebenfalls verflies, hat keine Fenster, befindet sich jedoch unmittelbar neben Raum 2.

Vom Vorraum aus gelangen Sie direkt zum Badezimmer, WC und in die kleine Küche. Über den 1. und 2. Raum gelangen Sie in den dritten Raum und zum potentiellen 2. Badezimmer (momentan verfügt der verflies Nassraum über ein Waschbecken).

In der Wohnung befinden sich 2 Thermen.

Lagebeschreibung:

Super Lage - ein Steinwurf vom Praterstern!

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Das detaillierte Lageprofil können Sie sich nach der Anfrage downloaden.

Die **öffentliche Verkehrsverbindung** ist durch die Lage am Praterstern sehr gut gegeben.

Straßenbahn: O, 5 Praterstern (rd. 160m)

Bus: 5B, 80A Praterstern (rd. 160m)

U-Bahn: U1, U2 Praterstern (rd. 360m)

S-Bahn: S1-S3, S7, S15 Praterstern (rd. 200m)

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die Nahversorgung ist fußläufig vollständig und ausreichend gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 160m, rd. 180m, rd. 200m

Bank, Postfiliale, Trafik: rd. 60m, rd. 90m, rd. 200m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 30m, Kinderarzt rd. 30m, Zahnarzt rd. 120m

Wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Spaß- und Erholungsgebiet **Prater**.

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

1. Miete 1.949,00 €

Kaution 6.000,00 €

HV AWK 300,00 €

Honorar 5.846,98 €

Vergib. FA 1.169,40 €

Gesamt 15.265,38 €

Ein **Energieausweis** der Klasse C, mit einem Heizwärmebedarf von 82,09 kWh/m²a, wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Doppelmakler: ja

Naheverhältnis: wirtschaftlich zur Hausverwaltung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap