



#00010063890015

## Luxusmietwohnung mit Loggia in optimaler Lage

1020 Wien



Rent:	937,48 €
Living Area:	47,23 m <sup>2</sup>
Rooms:	2

### YOUR CUSTODIAN



Alexander Jaksch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.jaksch@riv.at  
+43 664 60 517 517 27





## DESCRIPTION

Die Loggia/Terrassen-Wohnungen sind mit Echtholzparkettböden, einer Markenküchenzeile, modernen Sanitäranlagen und einem Abstellraum ausgestattet. Der perfekt geschnittene Grundriss überzeugt.

Bei diesen tollen City Wohnungen ist ein FITNESSSTUDIO inkludiert, sowie sind weitere Goodies (WELLNESS Base mit Sauna/ EVENT-Base / OFFICE-Base / SHOP-Base) gegen eine geringe Gebühr anmietbar.

Im Erdgeschoss erwartet die zukünftigen Bewohner eine „Wellness Base“ mit Sauna/Solarium und Fitnessraum, eine „Event Base“ die aus einem Veranstaltungsraum mit Küche besteht, ein „Office Base“ die für Teleworker ein ausgestattetes Büro zum arbeiten bietet und eine „Shop Base“ die es den Bewohnern ermöglicht bestellte Lebensmitteleinkäufe, Pakete etc. direkt in dieser Shop Base (z.B. nach der Arbeit) abzuholen.

### Vorteile im Überblick:

perfekt geschnittener Grundriss

Loggia

Marken Einbauküche, weiss, inkl. Geräten

Eichen - Parkettböden

Moderne Bäder mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

U1, U2 Station Praterstern, S-Bahn Praterstern, Campus WU, Donauinsel in der Nähe

Shop-BASE, Office-BASE, Event-BASE, Wellness-BASE im Erdgeschoss

Niedrigenergiebauweise, Energieklasse A

Mietpreise inkl. BK, Heizung und Warmwasser!

Besichtigung nach Vereinbarung möglich!

### Bedingungen

Die Bruttomonatsmiete darf nicht mehr als 40 % des Nettomonatseinkommens übersteigen. Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate von einem aufrechten Arbeitsverhältnis, sowie eine Reisepasskopie sind erforderlich.

Das Mietverhältnis wird auf 5 Jahre befristet, nach 1 Jahr und 3 Monaten kann mieterseitig erstmals gekündigt werden.

### Vertragserrichtungskosten

EUR 349,00 inkl. USt für Wohnung/ Wohnung & Garage

EUR 249,00 inkl. USt. für Garagen, Stellplätze, Motorradabstellplätze



**Maklerservice & Bewertung**

Wir bitten um Ihr Verständnis, es können im Sinne der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur schriftliche Anfragen mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer derzeitigen Postadresse, sowie email und Telefonnummer bearbeitet werden.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Year of construction	ca. 2011
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating

### AREAS

Living Area	ca. 47 sqm
Loggia Area	ca. 3 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	19.07.2023
Valid until	18.07.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,00
HWB Class	 A
fGEE Value	0,79
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	698,76 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	698,76 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	125,35 € incl. 10% VAT
Running costs Lift	5,56 € incl. 10% VAT
Heating Costs	82,10 € incl. 20% VAT
Warmwater	25,71 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Rent	937,48 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents

### SIDECOSTS

Costs for contract	349,00 € incl. 20% VAT
--------------------	------------------------

#### Vertragserrichtungskosten

EUR 349,00 inkl. USt für Wohnung/ Wohnung & Garage

EUR 249,00 inkl. USt. für Garagen, Stellplätze, Motorradabstellplätze



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Mietwohnungen „Walcherstraße“ liegen mitten im neu gestalteten Stadtentwicklungsgebiet „Nordbahnhof“ in der Nähe des Pratersterns, entweder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar oder 1 Station mit dem Bus 88A. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut. Am Praterstern stehen Ihnen die U-Bahnlinien U1 und U2, mehrere Straßenbahnen und Buslinien, sowie die Anbindung ans Bahnnetz (S-Bahn) zur Verfügung.

Über die parallel zur Walcherstraße verlaufende Lassallestraße erreichen Sie auch im Individualverkehr rasch die Donauufer-Autobahn, den Handelskai oder in die Wiener City. Das Gebiet um den Praterstern erfährt seit Jahren eine stetige aufstrebende Entwicklung. So wurde im Jahre 2013, neben dem Messegelände Wien/- Trabrennbahn Krieau - auch der neue Campus der Wirtschaftsuniversität Wien angesiedelt. Die Fachhochschule des BFI befindet sich ebenso in der Nähe dieses Areal.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Der Prater liegt ebenso vor der Haustüre wie der Rudolf-Bednar-Park oder das Grüngelände der Venediger Au. Sportbegeisterten bietet die in nur wenigen Minuten erreichbare Donauinsel zahlreiche Möglichkeiten – vom Radfahren, Joggen und Inline-Skaten über Wassersport bis zum Drachenfliegen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs findet man in unmittelbarer Nähe. Auch die Praterstraße und das Karmeliterviertel mit Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Cafés und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt.



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Info Mieter\\_Bestellerprinzip\\_Makler\\_7\\_23](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[EAW\\_1020 Wien, Walcherstraße 5+5a\\_bis 07.2033](#)

[Walcherstrasse 5-5a\\_Stg.1\\_T6\\_Plan](#)

[1106](#)



Mietanbot Walcherstraße Top 1.06

