Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#00010063890016

# LUXUSMIETWOHNUNGEN MIT HOMEOFFICE, FITNESSRAUM, SAUNA UND SOLARIUM

1020 Wien

| | |
|---|---|
| Mietpreis: | 1.104,53 € |
| Wohnfläche: | 50,10 m² |
| Zimmer: | 2 |

## IHR BETREUER

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# BESCHREIBUNG

Die strassenseitige Mietwohnung im Neubauprojekt „"Walcherstraße“ ist ab1.10.2024 verfügbar. Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertigen Neubauwohnung.

Bei dieser tollen City Wohnung haben Sie bei Bedarf die Möglichkeit im Haus HOMEOFFICE und FITNESSSTUDIO, sowie WELLNESSBEREICH MIT SAUNA nach separater Buchung zu gewünschten Terminen gegen eine Gebühr/Stunde zu benützen.

Die Loggia-Wohnung ist mit Echtholzparkettböden, einer Markenküchenzeile, modernen Sanitäranlagen, und einem Abstellraum ausgestattet. Der perfekt geschnittene Grundriss überzeugt. Die Mietwohnung liegt im 4. Liftstock.
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.

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.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

## EIGENSCHAFTEN

| | |
|---|---|
| Objektkategorie | Apartment-Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Miete |
| Baujahr | ca. 2011 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Fernwärme |
| Stellplätze | Freiplatz (optional) |

## FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | ca. 50 m² |
| Loggiafläche | ca. 7 m² |

## ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

| | |
|---|---|
| Ausstellungsdatum | 19.07.2023 |
| Gültig bis | 18.07.2033 |
| HWB-Wert (KWh/m²/a) | 23,00 |
| HWB Klasse | A |
| fGEE Wert | 0,79 |
| fGEE Klasse | A |

## AUFTEILUNG

| | |
|---|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 2 |
| Etagen | 1 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Loggien | 1 |

Moderne, luxuriöse Ausstattung von der Videosprechanlage, über Parkettböden und Fliesen in den Nassbereichen, bis zur modernen Markeneinbauküche inkl. Geräten und einer Loggia. Bei dieser tollen City Wohnung sind HOMEOFFICE und FITNESSSTUDIO, sowie WELNESSBEREICH MIT SAUNA im Mietpreis inklusive.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

## MERKMALE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift, Rolladen, Rollstuhlgerecht, Barrierefrei | Räume und Flächen | Fahrradraum, Abstellraum |
| Zustand | Gut | Alterskategorie | Neubau |
| Keller | Kellerabteil | Kücheneinrichtungen | Wohnküche |
| Fußboden | Fliese, Parkett | | |

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

## BASISKOSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Miete | 842,13 € | inkl. 10% USt. |
| Summe Miete | 842,13 € | inkl. USt. |

## LAUFENDE KOSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 141,76 € | inkl. 10% USt. |
| Betriebskosten Lift | 6,28 € | inkl. 10% USt. |
| Heizkosten | 87,10 € | inkl. 20% USt. |
| Warmwasser | 27,27 € | inkl. 10% USt. |

## GESAMTKOSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Monatliche Gesamtbelastung | 1.104,53 € | inkl. USt. |
| Mieter-Provision | Provisionsfrei | |
| Kaution | 3 Bruttomonatsmieten | |

## NEBENKOSTEN

| | | |
|---|---|---|
| Vertragserrichtung | 349,00 € | inkl. 20% USt. |

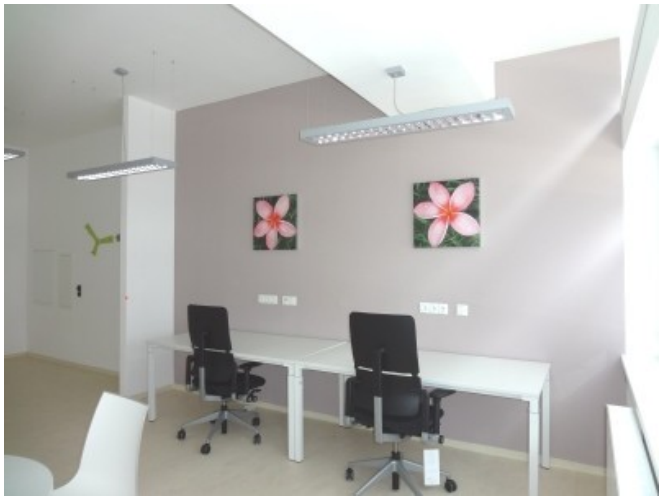
Vertragserrichtungskosten
EUR 349,00 inkl. USt für Wohnung/ Wohnung & Garage
EUR 249,00 inkl. USt. für Garagen, Stellplätze, Motorradabstellplätze

## LAGE UND UMGEBUNG

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 Grüngebiet der Venediger Au. Sportbegeisterten bietet die in nur wenigen Minuten erreichbare Donauinsel zahllose 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.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

GALERIE



Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Info Mieter_Bestellerprinzip_7_23_

Selbstauskunft-Mieter (003)

Selbstauskunft-BÜRGE

EAW_1020 Wien, Walcherstraße 5+5a

Grundrissplan Top 2.35

Walcherstrasse_5-5a_Stg.2_T35_Plan

Mietanbot 1020 Wien, Walcherstraße Top 2.35