



#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





BESCHREIBUNG

Die strassenseitige Mietwohnung im Neubauprojekt „Walcherstraße“ ist ab 1.10.2024 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.





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 m ²
Loggiafläche	ca. 7 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.07.2023
Gültig bis	18.07.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /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.



MERKMALE

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



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
Kautions	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 Grüngelände 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.



GALERIE







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](#)

