

**NAGLERGASSE: Altbauwohnung im Palais Esterhazy!!  
UNBEFRISTET!!**



Bild (9)

**Objektnummer: 3610\_7260**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Gesamtmiete</b>	2.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.914,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.495,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

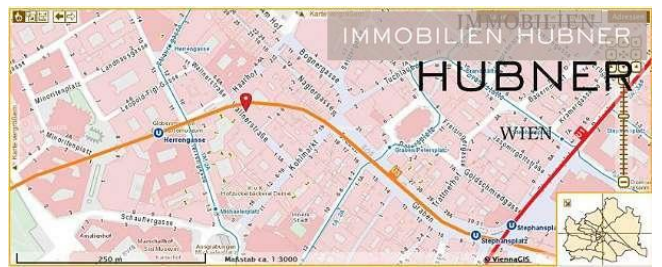
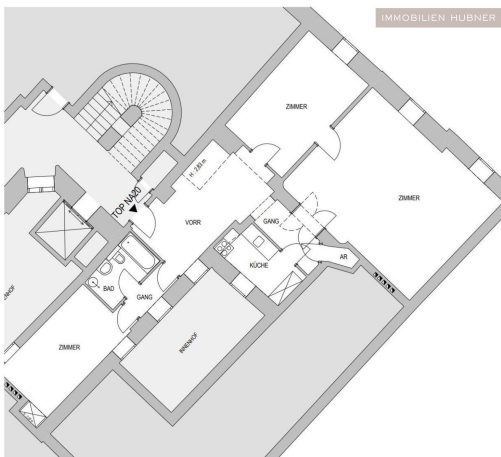
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese außergewöhnliche Altbauwohnung im Herzen des 1. Bezirks in der Wallnerstraße. (Naglergasse). Sie befindet sich im 4. Obergeschoß des Palais Esterhazy. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Die Infrastruktur kann als optimal beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf und U-Bahn Station "Herrengasse" befinden sich in unmittelbarer Nähe. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum mit viel Platz für Garderobe • Wohnzimmer • separate Küche • Schlafzimmer • Zimmer • Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC • Abstellraum HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • repräsentatives Palais • gute Aufteilung • separate Küche • schöner Parkettboden • unbefristeter Mietvertrag • Traumlage • Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar • U3 vor der Tür (Herrengasse) SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U-Bahn: U3 Herrengasse in unmittelbarer Nähe • Autobuslinien: 1A, 2A, in unmittelbarer Nähe ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Strom - wird nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet • Heizung, Warmwasser Akonto € 228,90 bto pro Monat • Gesamtmiete "WARM" = € 2723,90 brutto/ Monat ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: unbefristet • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): dreifache Monatsmiete Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! KONTAKT Robert Fried Tel.: 0664 88 296 010 robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 1914,1 zzgl 10% USt.

Betriebskosten € 354,08 zzgl 10% USt.

Umsatzsteuer € 226,82

-----  
Gesamtbeitrag € 2495  
-----

-----  
Heizwärmebedarf: 81.6 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.57  
Klasse C



Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: