

**Provisionsfrei: Exklusiver 289m² Altbau mit Balkon und
Einbauküche in Toplage - 1040 Wien**



Wohnsalon

Objektnummer: 7438

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	289,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	6.929,55 €
Kaltmiete (netto)	5.781,22 €
Kaltmiete	6.299,60 €
Betriebskosten:	446,14 €
USt.:	629,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

Sitarz & Partner Immobilien GmbH





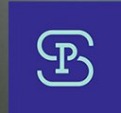


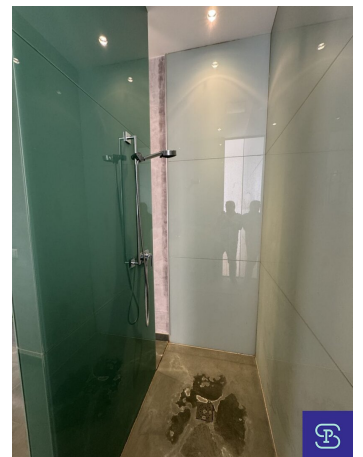


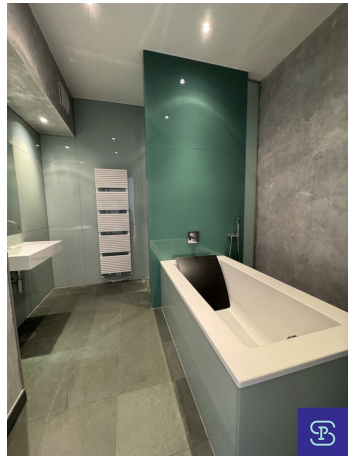






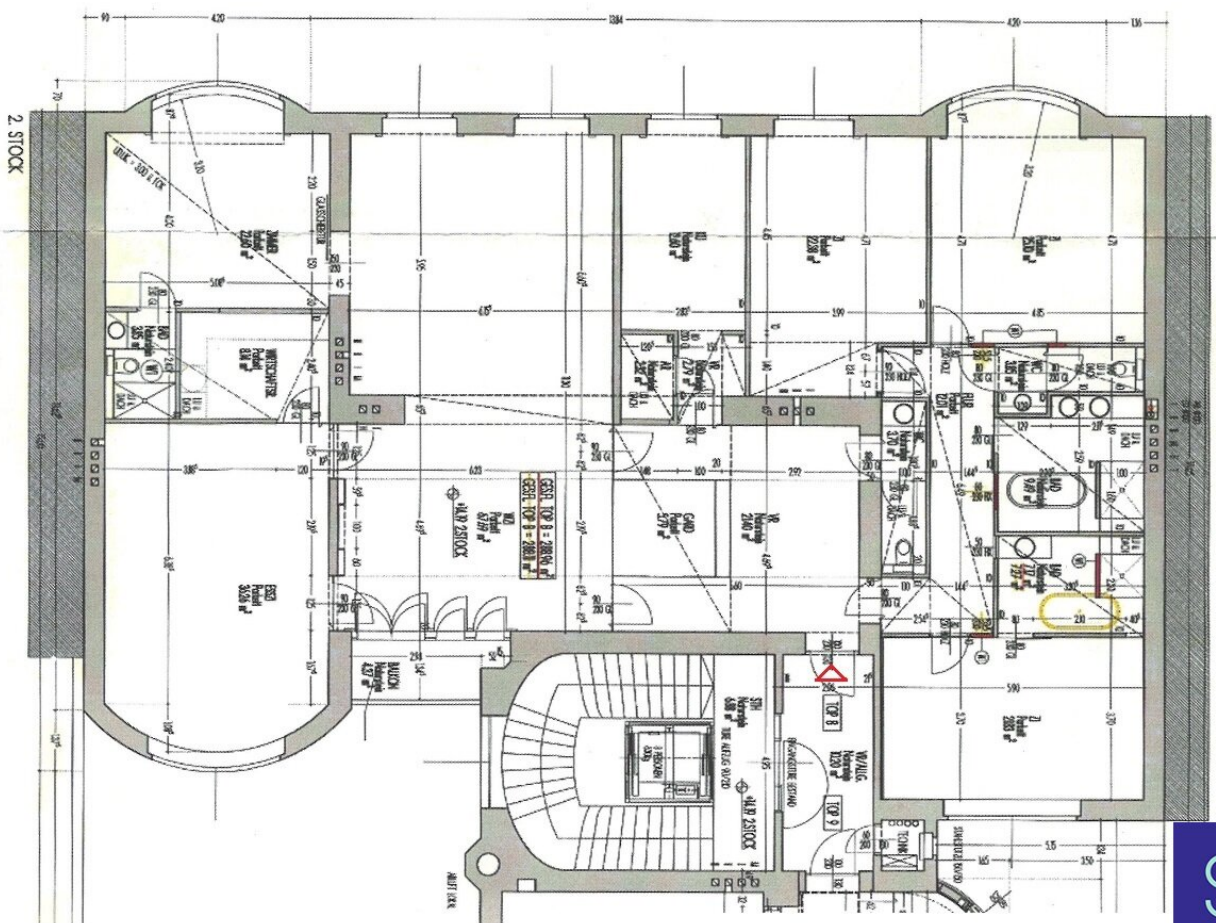












2. STOCK

Objektbeschreibung

Repräsentative 289m² Wohnung im geschichtsträchtigen Altbau beim Belvedere!

Diese exklusive Wohnung inmitten des Botschaftsviertels befindet sich im 3. Liftstock eines repräsentativen Altbaus in der Wohllebengasse, welcher in den Jahren 1912-1913 von den bekannten Architekten Josef Tölk und Franz Krauß als Vertreter des Wiener Secessionismus, für die wohlhabende Familie Gallia errichtet wurde. Die Wohnung ist südost- und nordwestseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnsalon, 5 Zimmern, geräumiger Küche, 3 geschmackvollen Bädern, 2 separates WC's, großzügigem Vorraum, Flur, 2 Abstellräume sowie 1 hofseitigen Balkon mit schönem Ausblick,.

Ausstattung: Exklusive Einbauküche*, Hauszentralheizung, hochwertige Echtholzparketten, geschmackvolle Badezimmersausstattungen (1x Badewanne + Dusche, 1x Dusche + WC, 1x Dusche), 2 separates WC's mit Handwaschbecken, Doppelkastenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz, Lift, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Kellerabteil,.

***Die angegebene Gesamtmiete versteht sich inklusive neuer, hochwertiger Einbauküche! Optional verbleibt die abgebildete Küche bei reduzierter Gesamtmiete von € 6.292,-**

Unweit des Palais Schwarzenberg und der Prinz Eugen Straße befindet sich dieses geschichtsträchtige Gebäude als Vertreter des Wiener Secessionismus. Das äußerst repräsentative Haus wurde im Auftrag der Familie Gallia und nach Plänen von Franz Krauß und Josef Tölk in den Jahren 1912-1913 errichtet. Die Gallias pflegten Naheverhältnisse zu Gustav Klimt und Josef Hoffmann. Noch heute wird die Möbelserie „Villa Gallia“ nach Originalentwürfen Josef Hoffmanns von der renommierten Möbelmanufaktur Wittmann gefertigt.

Sehr gute und zentrale Wohnlage zwischen Schloss Belvedere, Karlskirche und Schwarzenbergplatz und nur wenige Gehminuten von der Ringstraße und der Innenstadt entfernt. Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinien U1 und U4, den Straßenbahnlinien D, 1, 62, 71 sowie Autobus 4A,. Ebenfalls rasch erreichbar sind der neue Hauptbahnhof und der Bahnhof Wien Mitte mit direkter Anbindung zum Flughafen.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. BK, Lift und 10% USt. € 6.929,55

(HMZ € 5.781,22 + BK € 446,14 + Lift € 72,24 + 10% USt. € 629,95)

Kaution: 3MM (€ 21.000,-)

KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)

Email: as@sitarz.at

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage:** www.sitarz.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap