# Dem Steffl so nah! Absolutes Traumapartment mit hochwertigen Einbaumöbeln und einzigartiger Dachterrasse samt Speiselift

**Objektnummer: 3865**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 179,19 m² |
| **Nutzfläche:** | 179,19 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 5.490,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.561,13 € |
| **Kaltmiete** | 4.990,91 € |
| **Betriebskosten:** | 331,68 € |
| **USt.:** | 499,09 € |

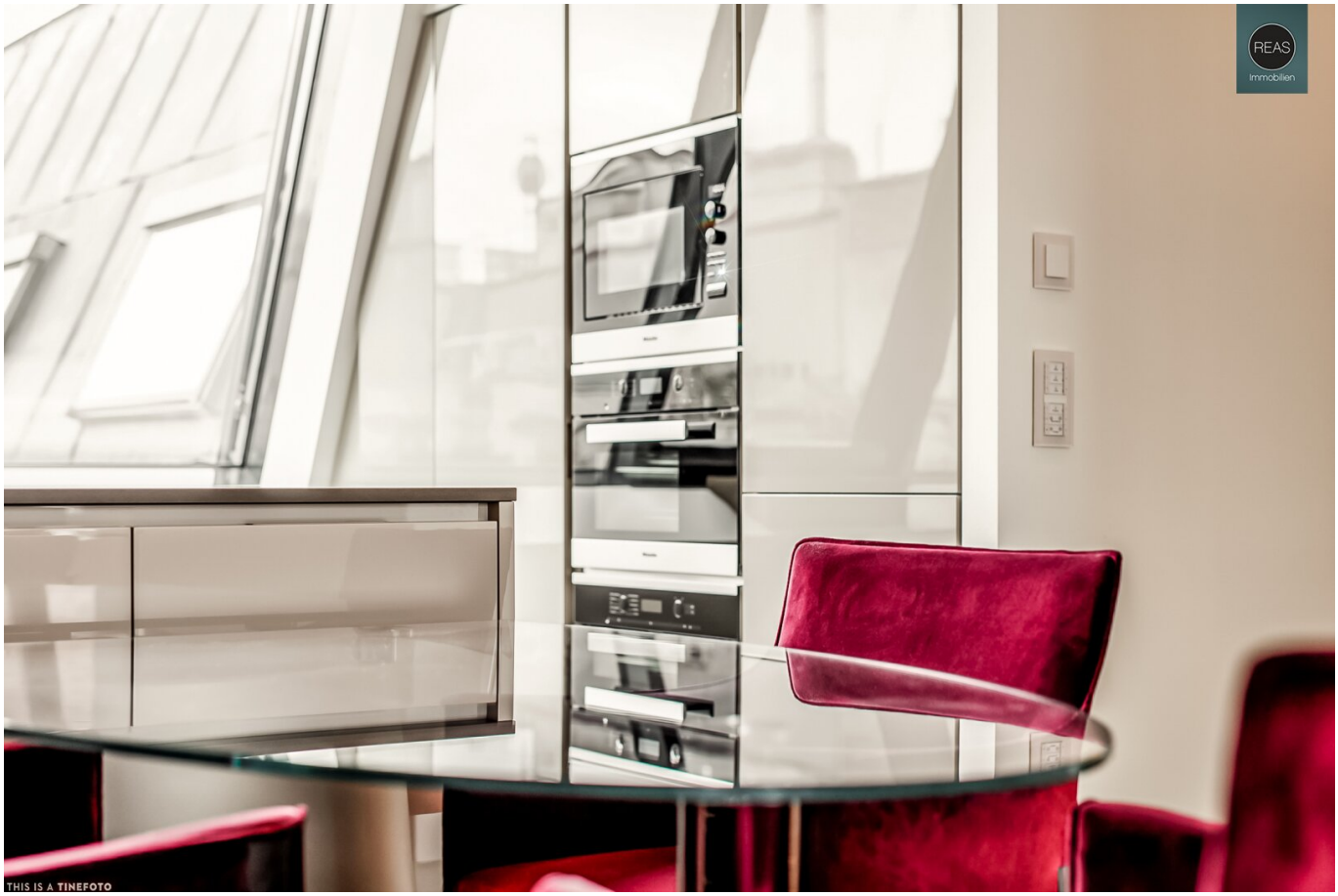
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

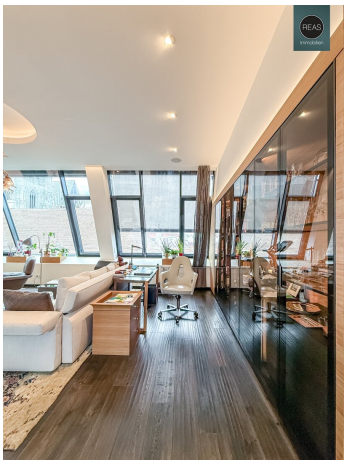
## Ihr Ansprechpartner

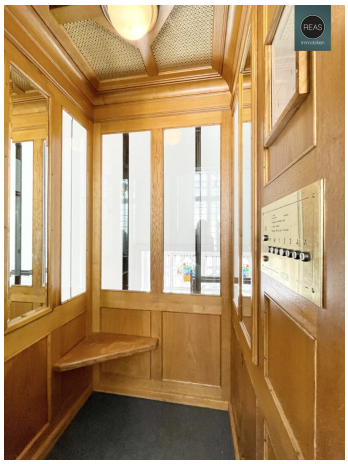
**REAS Immobilien**

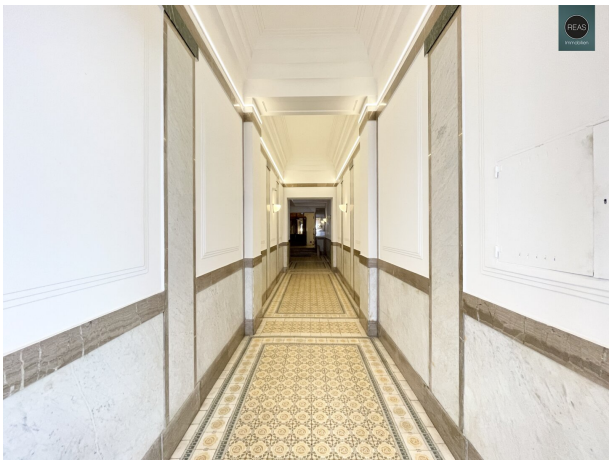
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien


REAS
Immobilien
THIS IS A TINEFOTO

REAS


REAS



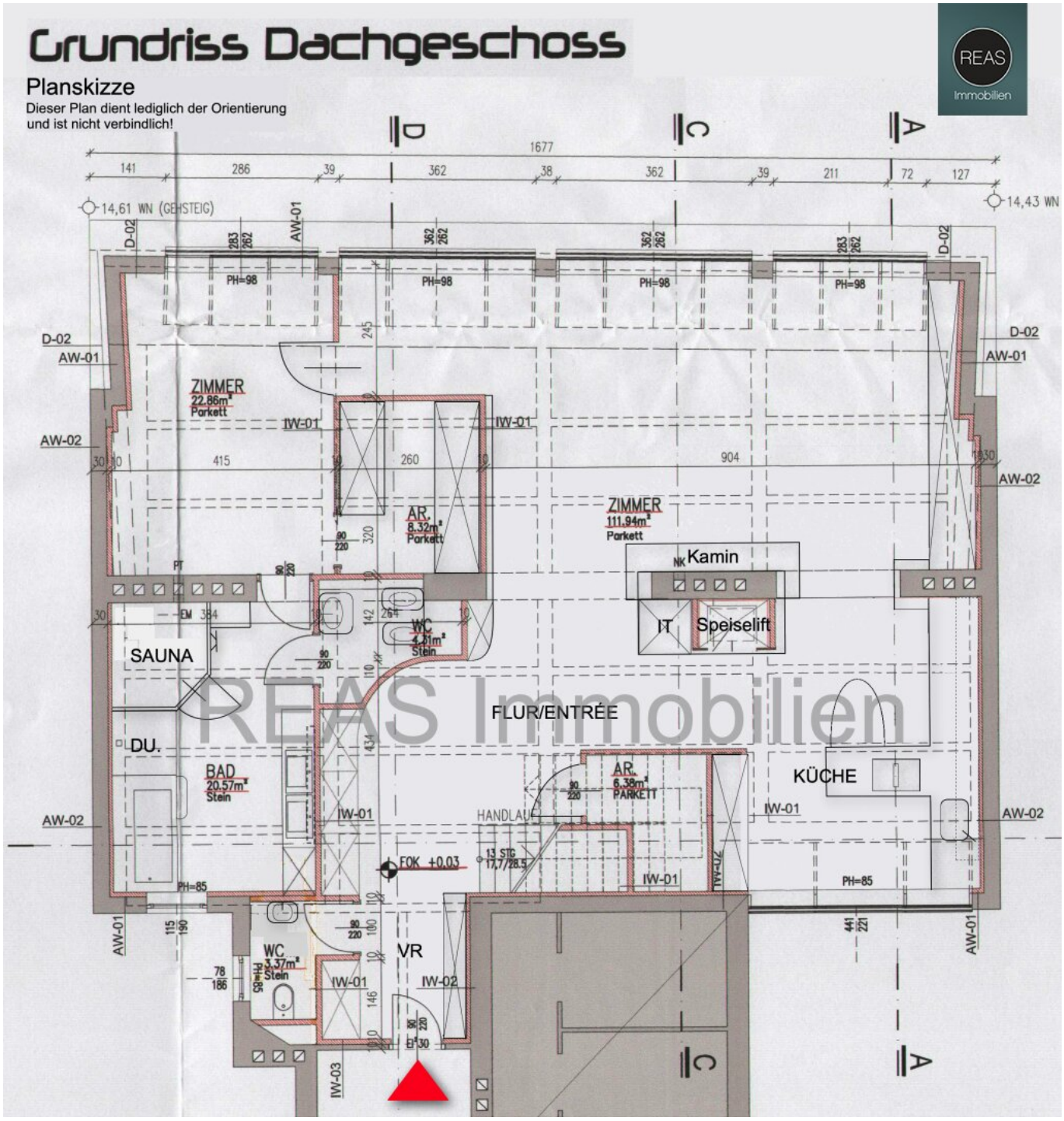


REAS
immobilien

# Grundriss Dachgeschoss

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



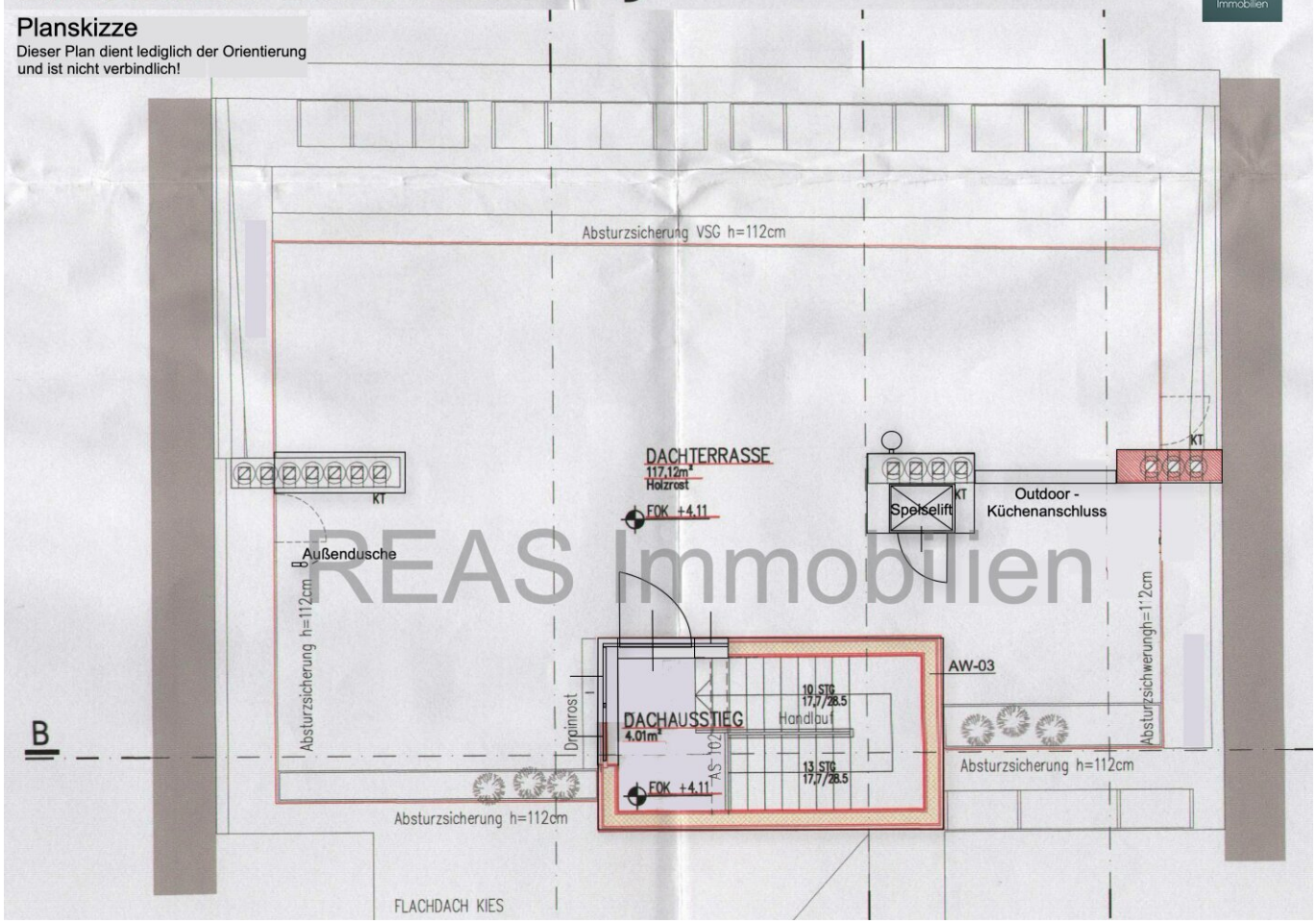

REAS Immobilien

# Grundriss Dachausstieg / Dachdraufsicht

REAS Immobilien

**Planskizze**

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!




REAS Immobilien

# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt ein hochwertiges Luxus - Apartment in einem wunderschönen und sehr repräsentativen Haus, mitten im 1. Bezirk in einer der besten Lagen Wiens, nur 50 Meter vom Stephansdom entfernt.**

Das Apartment ist per Lift erreichbar. Dieser wurde aufwendig modernisiert und hat trotzdem seine historische Optik behalten. Das Haus ist in einem Top-Zustand. Der Eingangsbereich, das Stiegenhaus, der Lift etc. sind sehr repräsentativ.

Die auf den Fotos ersichtlichen losen Einrichtungsgegenstände gehören den Vormietern und sind nicht inkludiert. Fest verbaute sehr hochwertgie Tischler-Einbaumöbel verbleiben ablösefrei im Objekt und sind inkludiert.

**Raumaufteilung des Apartments im Dachgeschoß (mit Lift):**

**Untere Ebene**

- 1 Vorraum inkl. Einbau-Garderobe
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Gang/Flur/Entrée inkl. Einbauschränken (samt verstecktem Speiselift) sowie Treppe zur Dachterrasse
- 1 Abstellraum unter der Treppe
- 1 Wohn-Esszimmer mit Luxus-Gaskamin sowie Einbauschränken und großen Panoramafenstern
- 1 Küche inkl. hochwertiger Luxus-Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Schlafzimmer inkl. Einbauregal sowie Panoramafenster
- 1 Begehbarer Kleiderschrank inkl. hochwertigen Einbauschränken und Spiegel

- 1 Badezimmer samt Badewanne, Waschbecken mit Unterschränken, Spiegelschrank inkl. Beleuchtung sowie einer Sauna von KLAFS und einem Fenster

- 1 WC mit WC, Bidet sowie einem Waschbecken

- 1 Treppe zur Dachterrasse

**Obere Ebene**

- 1 Vorraum

- 1 Dachterrasse mit einzigartigem Blick zum Stephansdom inkl. Außendusche, Küchenanschluss für Outdoor-Küche, diverse Einbauten sowie einem Speiselift

**Sonstiges**

- 1 Kellerabteil

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Sehr hochwertige Parkett- und Marmor-Böden, Sanitärausstattungen unter anderem von Villeroy & Boch, äußerst hochwertige Tischler-Einbauschränke, Luxus-Küche inkl. Geräte, Alarmanlage sowie Sicherheits-Eingangstüre, Fußbodenheizung, Deckenkühlung/Klimatisierung, Smart-Home Steuerung inkl. Bedienung und Steuerung der gesamten Wohnung über Touchscreens, Integriertes BOSE-Soundsystem (inkl. Terrasse!), Speise-Aufzug zur Dachterrasse, elektrische Beschattungen, Sauna, historischer Personenlift im Haus, äußert repräsentatives Haus und Lage, uvm.

**Perfekte Innenstadtlage:** Die Vekehrsanbindung ist in dieser Zentrumslage natürlich ausgezeichnet. (U1 & U3 Stephansplatz->50m).

Die Infrastruktur ist natürlich auch erstklassig. Sämtliche Geschäfte, Gastronomien etc. in unmittelbarer Umgebung.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht.

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap