

**Provisionsfrei: Traum - Maisonette - Wohnung mit
Freiflächen beim Beethoven Museum und Pfarrplatz!
Garagen verfügbar!**



Objektnummer: 3887

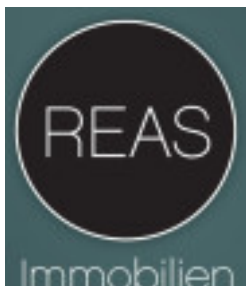
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	154,46 m ²
Nutzfläche:	163,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	2,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.242,51 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	475,67 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12









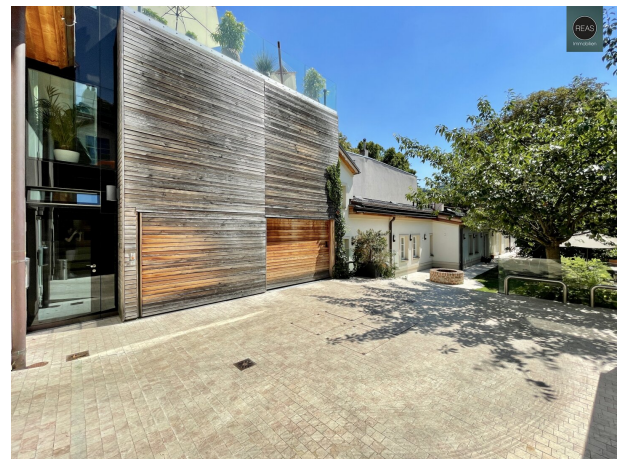






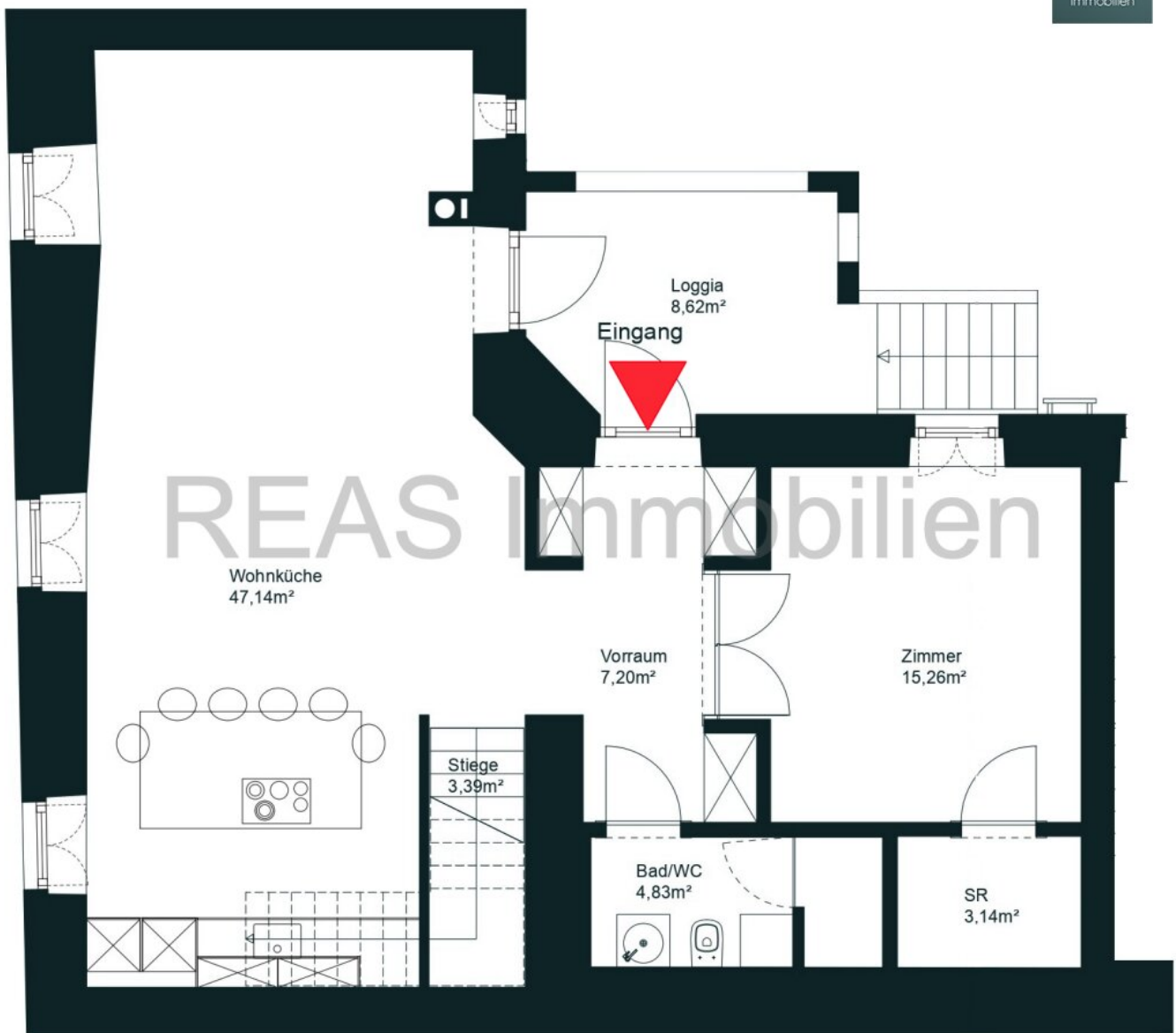








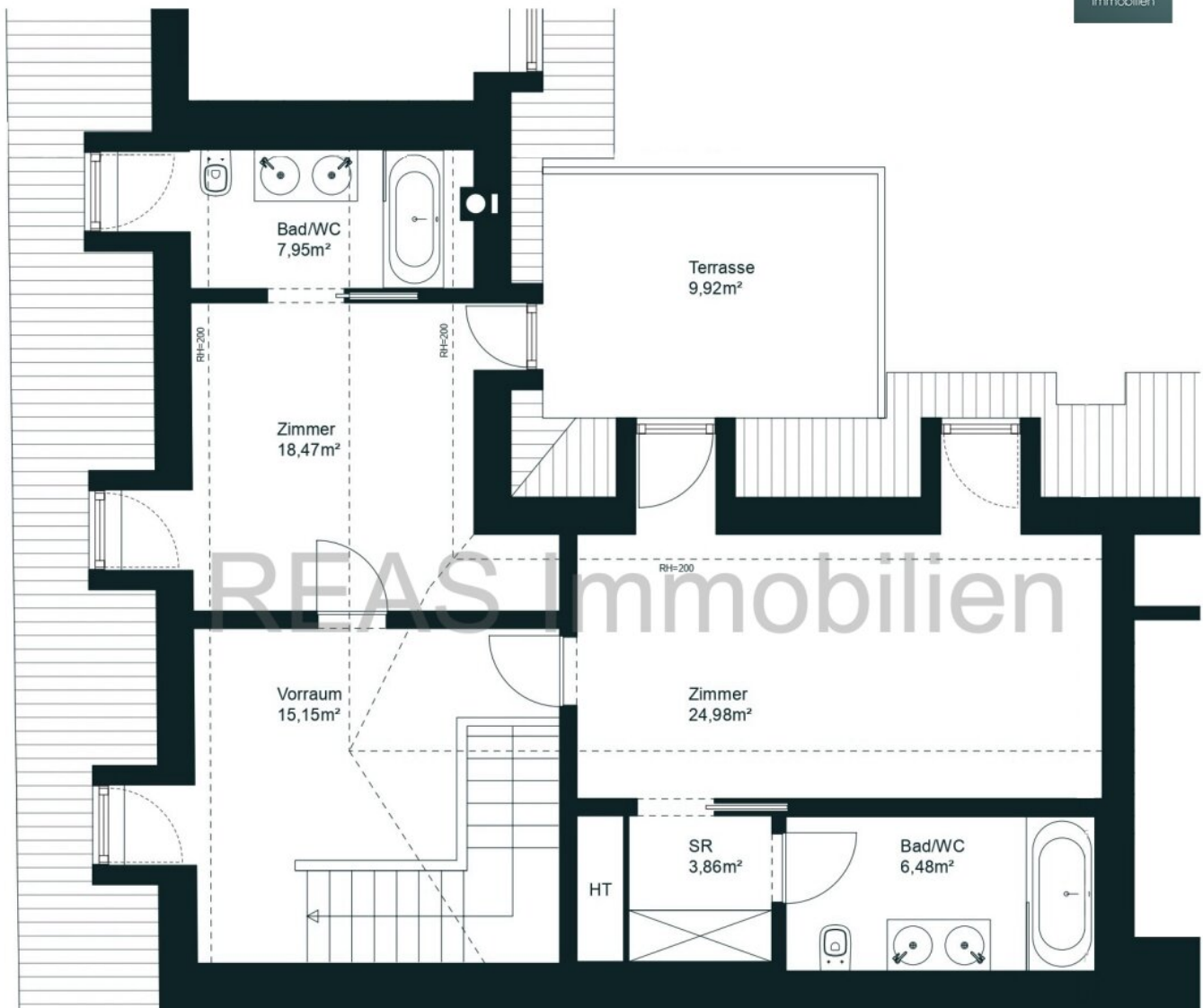
OG



Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

DG



Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne Maisonette - Wohnung in einem hochwertig und aufwendig sanierten Apartmenthaus in Nobellage beim Beethoven Museum sowie Pfarrplatz in Döbling!

Die Maisonette Wohnung besteht aus:

Ebene 1 (OG)

- 1 Vorraum/Gangbereich mit Platz für Garderoben
- 1 Bad/WC mit WC, Doppel-Dusche samt Glaswand, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegelschrank samt Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Zimmer (mit angrenzendem Schrankraum)
- 1 Schrankraum mit Einbau-Kleiderschrank
- 1 Wohn-Esszimmer mit hochwertiger Einbauküche samt Kücheninsel und allen Geräten (Kühl-Gefrierkombi, Herd, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler)
- 1 Loggia
- 1 Stiege

Ebene 2 (DG)

- 1 Vorraum/Zimmer
- 1 Zimmer (mit angrenzendem Schrankraum sowie Bad/WC) samt Ausgang zur Terrasse

- 1 Schrankraum mit Einbau-Kleiderschrank
- 1 Bad/WC mit WC, Badewanne samt Glas-Duschwand, Doppelwaschbecken samt Unterschrank und Spiegelschrank samt Beleuchtung sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Zimmer (mit angrenzendem Bad/WC) samt Ausgang zur Terrasse
- 1 Bad/WC mit WC, Badewanne samt Glas-Duschwand, Doppelwaschbecken samt Unterschrank und Spiegelschrank samt Beleuchtung, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster
- 1 Terrasse

Ausserdem vorhanden

- 1 Einlagerungsraum
- 1 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (Anteilig nutzbar, im Keller)
- Bis zu 3 PKW Garagen (Parklift) sind verfügbar. Dimension pro Stellplatz: Länge 5,00m, Breite 1,90m, Höhe 1,70-2,00m, Gewicht Max. 2600kg

(Konditionen Garagenplätze: Noch zu besprechen)

Zur hochwertigen Ausstattung gehören:

Wohnung

- Klimatisierung im großen Schlafzimmer im DG vorhanden. In den restlichen Räumen wurden Leitungen bereits vorbereitet.
- Gegensprechanlage mit Bildschirm und Außenkamera

- Kupferaußenlampen an Fassade sowie Kupferstehlampen auf den Terrassen
- Maßgefertigte Holz-Alu-Fenster (3-fach Sonnenschutz und Wärmeschutzglas IPASOL-neutral g-Wert 0,27 bis 0,33)
- Teilweise innenliegende Beschattungen bzw. Vorhangschienen
- Hochglanz Küche samt schwarzer Hochglanz Granitküchenplatte
- Maßgefertigte Badezimmermöbel, teilweise mit versenkbaren Spiegelkästen und Alape-Waschbecken
- Massive Metallarmaturen
- Anschluss für Waschmaschine im Bad
- Anschluss für Kaminofen im Wohn-Esszimmer
- Maßgefertigte Holz-Innentüren mit erhöhtem Schallschutz
- Hochwertige Steinböden / Thallasso-Kunstmarmor
- Hochwertige Admonter Parkettböden
- Glasspitzwände bei den Badewannen
- Fußbodenheizung
- Feuerlöscher

Allgemein

- Massivbauweise
- Hochwertige Wärmedämmung
- Dachrinnen aus Kupfer
- Dachdeckung mit Wiener Ziegel
- Automatisches Einfahrtstor aus Holz
- Terrassen aus hochwertigen rosa Marmorböden
- Glasgeländer
- Satellitenfernsehen
- Internet möglich
- Telefon möglich
- Haus zentral begehbar
- Garten: elegante neu gesetzte Bäume wie Magnolie, Zierkirsche, Zierbirne, Zierapfel, Riesenzypressen, Taschentuchbaum, Hortensien und für diese Gegend typische mindestens 60 Jahre alte Kastanie
- Mit Deckenhaken ausgestatteter Fahrradraum

- Separater Müllraum
- Haustechnikraum
- Separat anzumietende Plätze im funkgesteuertem Parklift (6 PKW)
- Einlagerungsräume mit Metalltrennwänden

Nahversorgung:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Einkaufszentrum Q19 nur 900m entfernt!

Öffentliche Verkehrsmittel:

In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 37, D, sowie die Buslinie 38A.

Befristung:

Noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf. Verlängerung gerne möglich.

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) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap