

**256m² LUXUS APPARTEMENT voll möbliert für 3-5 Jahre
zu mieten**



Objektnummer: 11084

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	256,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 138,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Gesamtmiete	3.450,00 €
Kaltmiete (netto)	2.726,36 €
Kaltmiete	3.110,36 €
Betriebskosten:	384,00 €
USt.:	339,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

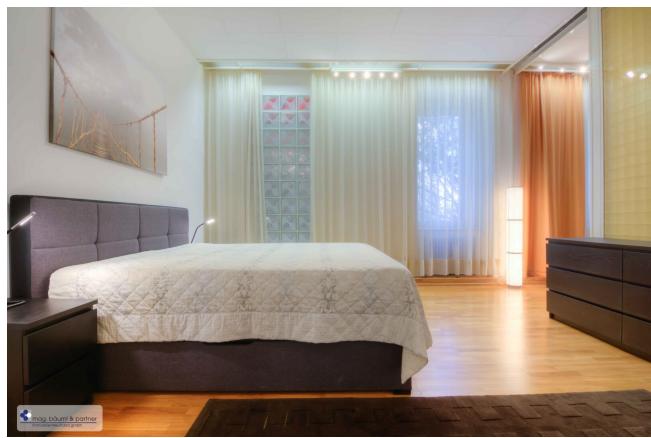
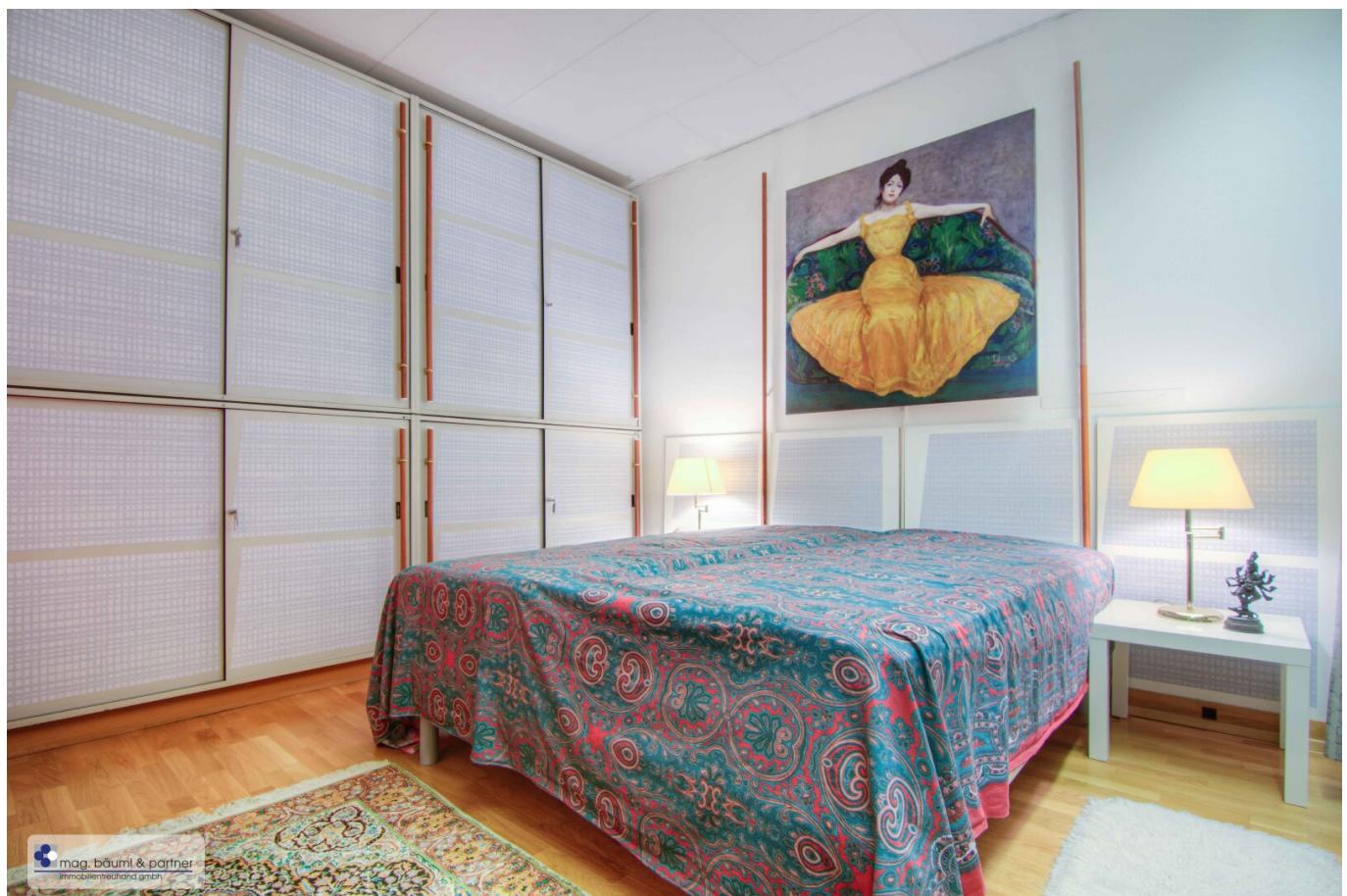
Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH







Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Luxuswohnung

Lage

4. Bezirk, in Nachbarschaft zu Palais Schaumburg, ca. 5 Minuten Fußweg von der U1-Station Hauptbahnhof entfernt

Objektbeschreibung

Ab dem **1.1.2026** steht diese 256m² große, voll möblierte Luxuswohnung, bestehend aus **3 Zimmern** und mehreren Nebenräumen **für Sie** zur Verfügung. Sie befindet sich im **1. Liftstock** eines prachtvollen Gründerzeithauses aus 1895 in gediegener Lage nahe zur City. Sie betreten das wunderschön gestaltete Gebäude durch einen repräsentativen Zugang zur Stiege und Lift.

Eine große Flügeltür öffnet Ihnen die Wohnung mit einer Raumhöhe von 3,5m. Das erste Zimmer ist ein großes Entré mit Sitzgruppe und Kleiderablage und Bad Nr. 1. Vom Entré aus kommen Sie über den Flur mit seinem Einbauschranken zum Schlafzimmer Nr. 1 und Nr. 2, dazwischen befindet sich Bad Nr. 2. Ebenfalls vom Entré aber auch von 5 anderen Zugängen kommen Sie zum prunkvollen Herzstück der Wohnung - dem kombinierten Wohn- und Arbeitsraum, an den ein Essplatz angrenzt, der auch von der Küche erreicht werden kann. Neben der Küche befindet sich ein Wirtschaftsraum.

Die Wohnung wird nur möbliert übergeben und ist gut für Botschaftspersonal, Manager, Geschäftsleute oder für Personen mit Zeitverträgen bewohnbar.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Wasser, Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 3-5 Jahre oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 3.450,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap