

## **Exklusive Palaiswohnung mit Terrasse im Botschaftsviertel**



**Objektnummer: 646**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

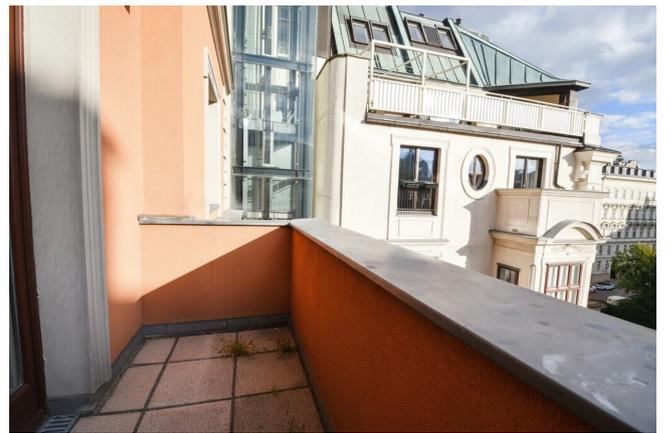
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,48
<b>Gesamtmiete</b>	3.850,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,76 €
<b>USt.:</b>	350,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Basaran**













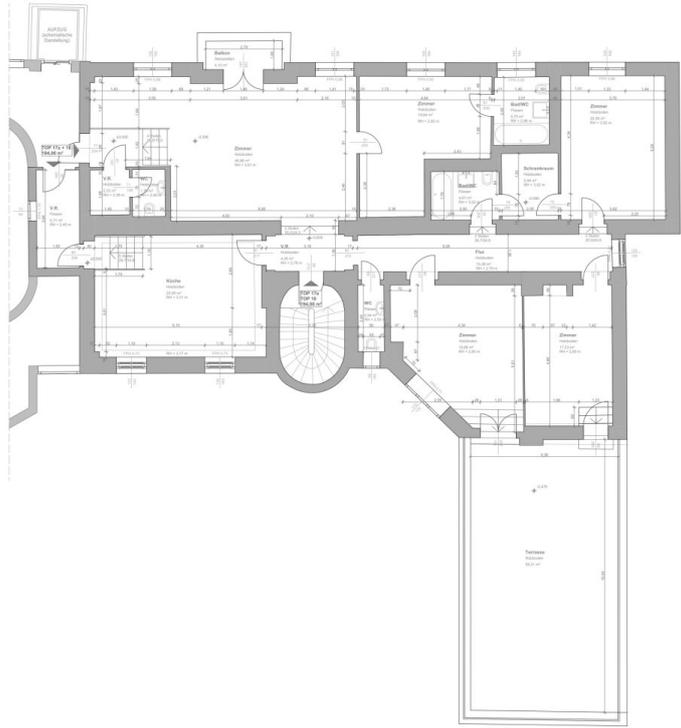




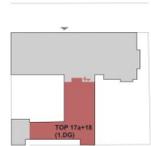




Grundriss Top 17a+18 - 1. Dachgeschoß  
M 1:100



Schematische Übersicht der Wohnungslage  
M 1:1000



**Anmerkungen:**

Die Bemaßung der Türen beziehen sich auf die Durchgangshöhe, die Tür- und Fensterverkleidungen sind in der Maßkette nicht berücksichtigt!  
Höhenkoten beziehen sich auf das Fußbodenniveau des Vestibüls!

# BESTANDSPLAN

PLANINHALT: GRUNDRISS TOP 17G+18 - 1.DG, SCHEMATISCHER LAGEPLAN

MASSSTAB	GEZ.	FORMAT	DATUM	PROJ. NR.	PLANNR.	PARIE	A	B	C
1:100, 1:1000	CE	50,00 x 29,70	17.01.2024	153_07	BE117g/18_02		D	E	F

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete Wohnung im dritten Obergeschoß eines prachtvollen Palais Nähe dem Belvedere, im Herzen des begehrten Botschaftsviertels.

Das Gebäude wurde umfassend generalsaniert und präsentiert sich in besonders repräsentativem Zustand.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, WC, großzügiges Wohnzimmer (47 m<sup>2</sup>) mit Balkon (4,10 m<sup>2</sup>), Küche mit Essbereich (24 m<sup>2</sup>), Wirtschaftsraum, Masterbedroom mit en suite Badezimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Badezimmer, zwei weitere Schlafzimmer jeweils mit Zugang auf die Terrasse (60 m<sup>2</sup>) und Blick in den begrünten Innenhof.

Der gepflegte Garten sowie der weitläufige Innenhof mit altem Baumbestand bieten eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und laden zum Verweilen ein.

Zwei Garagenplätze sowie eine Garagenbox können bei Bedarf angemietet werden.

Die Heiz- und Warmwasserakonto betragen monatlich € 297,79.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Umgebung ist geprägt von Botschaften, historischen Gebäuden und Grünflächen wie der Botanische Gärten und der Belvedere Schlossgarten. In der Nähe befinden sich Supermärkte, Cafés und Apotheken. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Station Wien Mitte bietet Anschluss an den Flughafen und das regionale Bahnnetz. Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap