

## **Schöne 3-Zimmer Altbauwohnung, Nähe Schloss Belvedere**



**Objektnummer: 5128**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	165,04 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,01
<b>Gesamtmiete</b>	2.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.235,58 €
<b>Kaltmiete</b>	2.540,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,33 €
<b>USt.:</b>	254,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

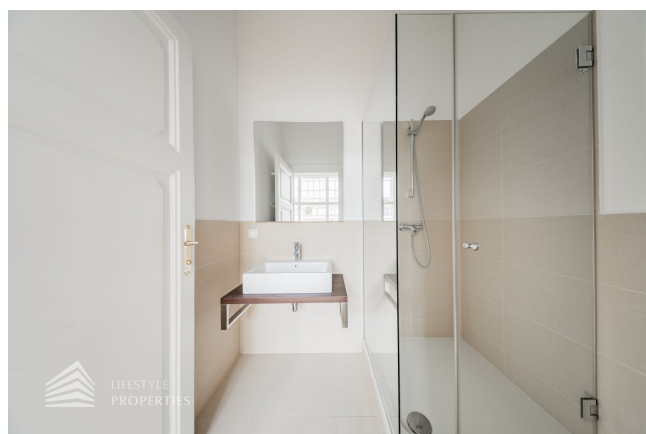


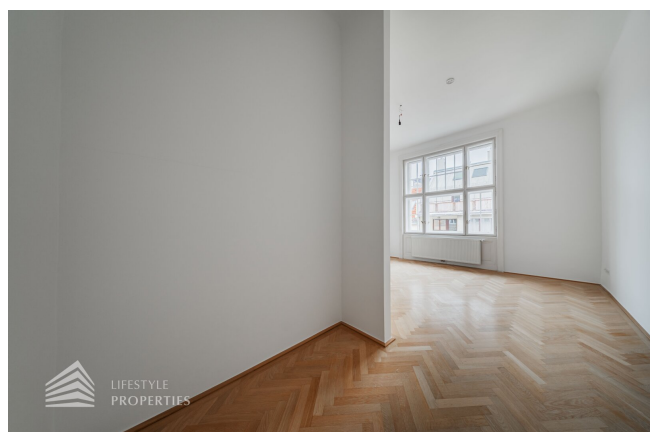
**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26

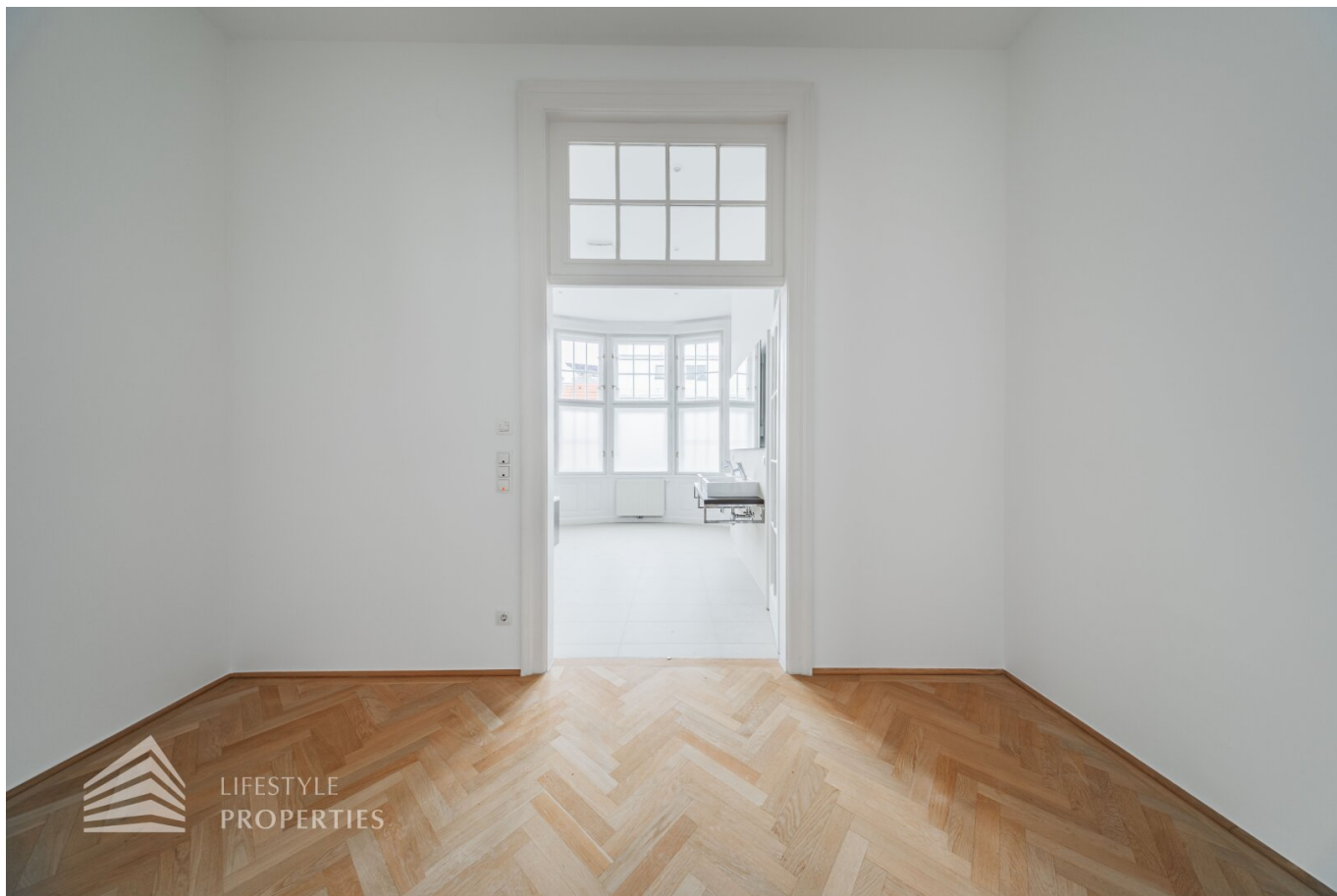










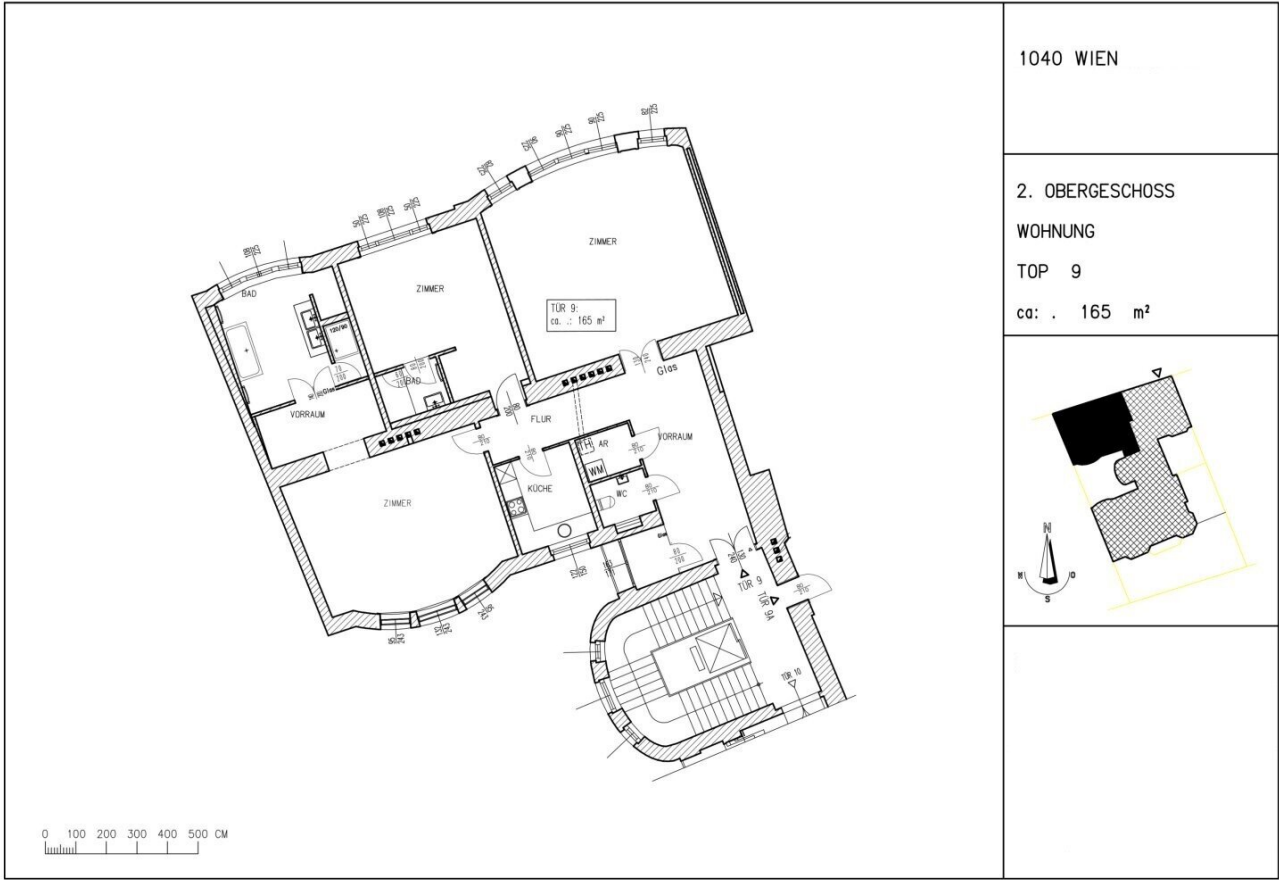








LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine stilvolle 3-Zimmer Altbauwohnung im 4. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines wunderschönen Altbaus aus dem Jahr 1910 und ist bequem über einen Lift erreichbar. Die großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> gliedert sich in ein großes Entrée, 3 Zimmer, 2 Bäder, eine Küche, einen Abstellraum und ein Gäste-WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine charmante Loggia. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Für warme Sommertage ist die Wohnung mit einer Kühlung ausgestattet. Wunderschöner Fischgrätparkett in den Wohnräumen und moderne Fliesen in den Nebenräumen verkleiden elegant den Boden. Die schönen hohen Fenster, sowie Flügeltüren verleihen der Wohnung den berühmten Charme eines Wiener Altbaus.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, gerade durch gelangen Sie in den großen Salon, der genug Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch bietet. Vom Entrée links in den Flur befindet sich linkerhand die komplett ausgestattete, neue Küche mit Fenster. Rechts gelangen Sie in eines der Zimmer mit en-suite Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist. Im Flur weiter gerade durch gelangen Sie in das zweite und sehr geräumige Zimmer mit en-suite Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem Handtuchtrockner und einem WC ausgestattet. Zwischen Zimmer und Bad befindet sich ein Raum, der sich perfekt als Schrankraum eignen würde. Der Abstellraum ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und befindet sich so wie die separate Toilette im Vorraum.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen sind nicht fern, das wunderschöne Schloss Belvedere, der Schweizergarten und der Alois-Drasche-Park sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U1, durch die Straßenbahnlinie D und die Nähe zum Hauptbahnhof gewährleistet.

Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem schönen Objekt.

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

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap