

**Exklusiver Altbaujuwel in Wiener Toplage | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25376**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bellariastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	164,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	164,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 95,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	4.300,00 €
Kaltmiete (netto)	3.572,94 €
Kaltmiete	3.909,09 €
Betriebskosten:	295,15 €
USt.:	390,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





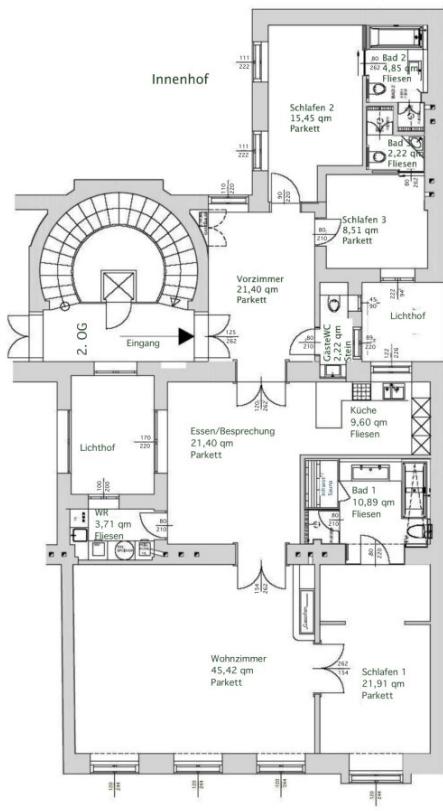






ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Exklusive Mietwohnung mit Blick auf das Naturhistorische Museum – Luxus auf höchstem Niveau

In einer der prestigeträchtigsten Lagen Wiens – direkt hinter dem Naturhistorischen Museum – befindet sich diese außergewöhnlich luxuriöse Wohnung im 3. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus. Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint sie höchste Wohnqualität, modernste Technik und elegantes Design – ideal für Menschen mit Anspruch und Sinn für Ästhetik.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung besteht aus vier Zimmern, zwei luxuriösen Badezimmern, einem einladenden Vorraum, einem großzügigen Esszimmer mit angrenzender Designerküche sowie mehreren Nebenräumen. Jedes Detail dieser Immobilie wurde mit Bedacht gewählt, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren.

Highlights der Ausstattung:

- Repräsentatives Vorzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit separatem Gäste-WC
- Hochwertige Designerküche mit integriertem Weinkühler (ca. 10 m<sup>2</sup>), angrenzendes Esszimmer / Besprechungsraum (ca. 21 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit stilvollem Kamin, zahlreichen Fenstern und atemberaubendem Blick auf das Naturhistorische Museum
- Masterbedroom (22 m<sup>2</sup>) mit begehbarer Schrankraum, angrenzendem Badezimmer mit Badewanne, Sauna und Infrarotkabine
- Zwei weitere Schlafzimmer (15 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>) – jeweils mit eigenem Badezimmer und WC
- GIRA Bussystem, integrierter Flatscreen im Badezimmer, Fußbodenheizung, Safe

### Technik und Infrastruktur

- Gasetagenheizung
- Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss
- Hochwertigste Materialien in allen Bereichen

- Smart-Home-Steuerung über GIRA-Bussystem

#### **Lage – Bellariastraße**

Die Bellariastraße liegt in unmittelbarer Nähe zum ersten Bezirk und verläuft hinter dem Naturhistorischen Museum. Sie verbindet den Burgring und Dr.-Karl-Renner-Ring mit der Burggasse. Die zentrale Lage garantiert sowohl Ruhe als auch unmittelbare Nähe zu Kultur, Gastronomie und öffentlichem Verkehr.

Diese Lage zählt zu den exklusivsten Adressen Wiens – urban, charmant und geschichtsträchtig.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine angenehme Ruhe und Privatsphäre – ohne auf Komfort verzichten zu müssen: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Stationen der U2 und U3 sowie mehrere Straßenbahnlinien, die eine schnelle und direkte Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. So ist der Stephansplatz ebenso rasch erreichbar wie der Westbahnhof oder die Wiener Innenstadt mit all ihren Annehmlichkeiten.

**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](#)

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

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap