

**1040// 5 Zimmer Penthouse - traumhafter Grünblick in
Bestlage!**



Objektnummer: 20260000010

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohllebengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	208,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Gesamtmiete	4.272,38 €
Kaltmiete (netto)	3.529,36 €
Kaltmiete	3.883,98 €
Betriebskosten:	292,04 €
USt.:	388,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



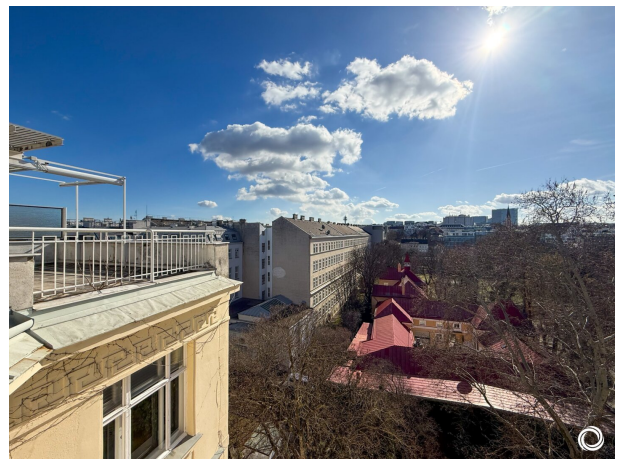
Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10

















Objektbeschreibung

Erleben Sie eine lichtdurchflutete und großzügige Penthouse-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere. Diese exquisite Immobilie befindet sich in einem prächtigen Stilaltbau mit einem beeindruckenden Entrée. Genießen Sie atemberaubende Ausblicke über die Stadt und ins Grüne sowie eine großzügige Terrasse mit Blick in den Süden, Osten und Westen.

Das Haus ist umgeben von den Hotspots der Kunst, Kultur, Gastronomie und geschichtsträchtigen Palais. In Ihrer Freizeit erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten den Park des Schloss Belvedere, den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz und die Wiener Innenstadt. Vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1 Taubstummengasse / U1, U4 Karlsplatz

Straßenbahn: 1, D, 71

Bus: 4A

Zustand und Ausstattung:

+) Wände weiß

+) Holzisoliertglasfenster

+) Alarmanlage, Gegensprechanlage

+) 5 Zimmer inklusive Bibliothek: Vinylböden, Fernseh-Anschlussmöglichkeit, teilweise Klimaanlage

+) Küche mit Wirtschaftsraum: Fliesenboden, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Ober- und Unterschränke, Waschmaschinen-Anschluß

+) Bad: Boden- und Wandverfliesung, Waschbecken, Spiegel, Badewanne, Bidet, Sprossenheizkörper

+) Dusche: Boden- und Wandverfliesung, Waschbecken

+) Dusche: Boden- und Wandverfließung, WC

Befristung:

5 Jahre

Stockwerk:

Dachgeschoss mit Lift

Raumaufteilung:

5 Zimmer, Küche, 1 Bad mit WC, 1 Bad mit Bidet, 1 Dusche, 1 WC, 3 Vorräume, Wirtschaftsraum, 2 Abstellräume

Fläche in m2:

Zimmer 1:	ca.	67,70
Zimmer 2:	ca.	34,88
Zimmer 3:	ca.	18,96
Zimmer 4:	ca.	21,90
Zimmer 5:	ca.	16,10
Vorraum+WC:	ca.	12,10
Küche:	ca.	9,60
Wirtschaftsraum:	ca.	3,30
Vorraum:	ca.	2,16
Bad mit WC:	ca.	3,24
Vorraum:	ca.	7,32
Abstellraum 1:	ca.	2,07
Abstellraum 2:	ca.	1,91

Dusche:	ca.	2,18
Bad mit Bidet:	ca.	5,18
Nutzfläche:	ca.	208,60

Terrasse: ca. 43,51

Energieausweis:

HWB: 177,4 kWh/m2a | Klasse: E

f GEE: 2,38 | Klasse: D

Monatliche Kosten in EUR:

Miete		3.529,36
Betriebskostenkonto		292,04
Liftkostenkonto		62,58
+10% Ust.	3.883,98	388,40
Gesamt		4.272,38

Kautions in EUR:

21.400,00

Nebenkosten in EUR:

Bearbeitungsaufwand: 180,00

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 <250m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap