

## 4-Zimmer-Traum beim Belvedere



**Objektnummer: 2040313**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	144,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	144,42 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	144,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	2.699,01 €
Kaltmiete (netto)	2.165,43 €
Kaltmiete	2.453,64 €
Betriebskosten:	230,55 €
USt.:	245,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

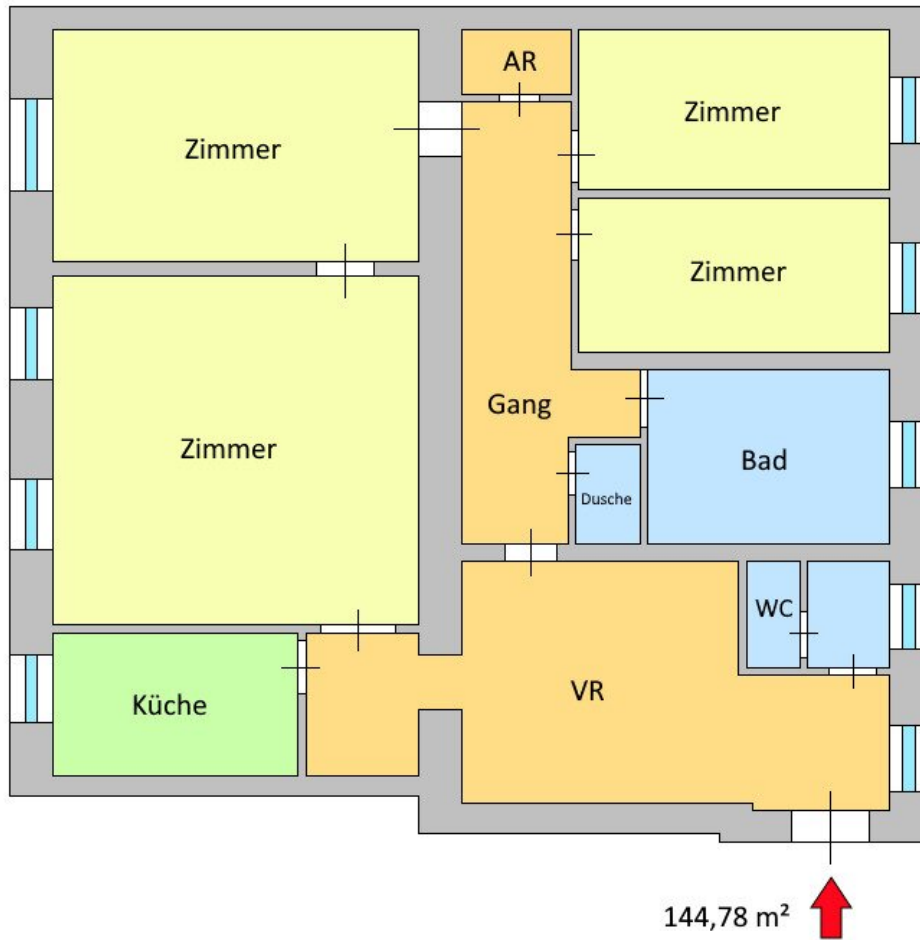












einfach ruhig wohnen

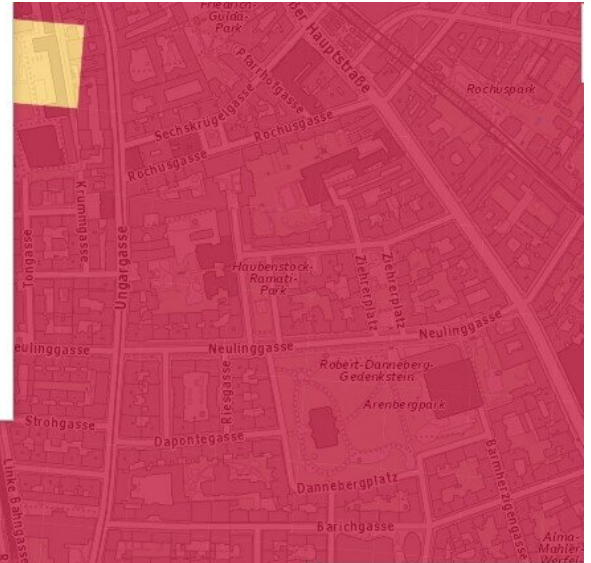


Mitglied des  
immobilienring.at

## Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	<b>FTTH:</b> A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
☰	<b>DOCSIS 3.1:</b> T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
☰	<b>FTTB:</b> A1 Telekom Austria AG	614 Mbit/s	159 Mbit/s
☰	<b>WLAN:</b> Gabriele Maria Plutzer - A...	30 Mbit/s	30 Mbit/s

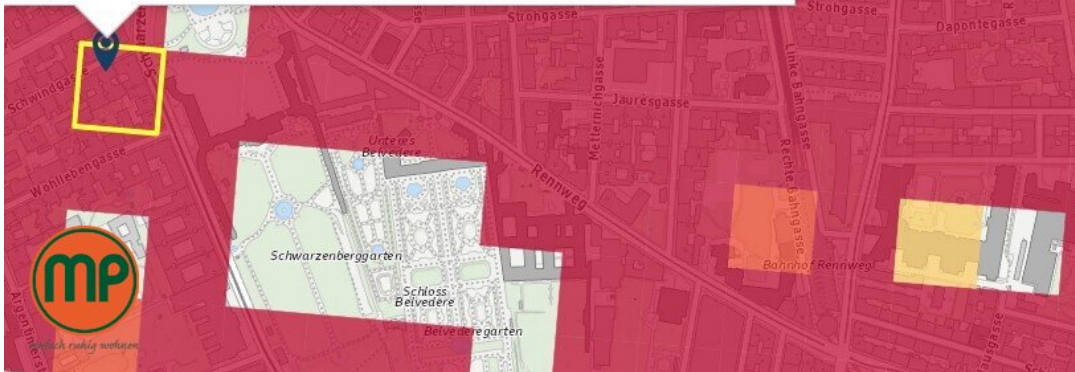
Datenstand: Q3/2025  
100mN28075E47944

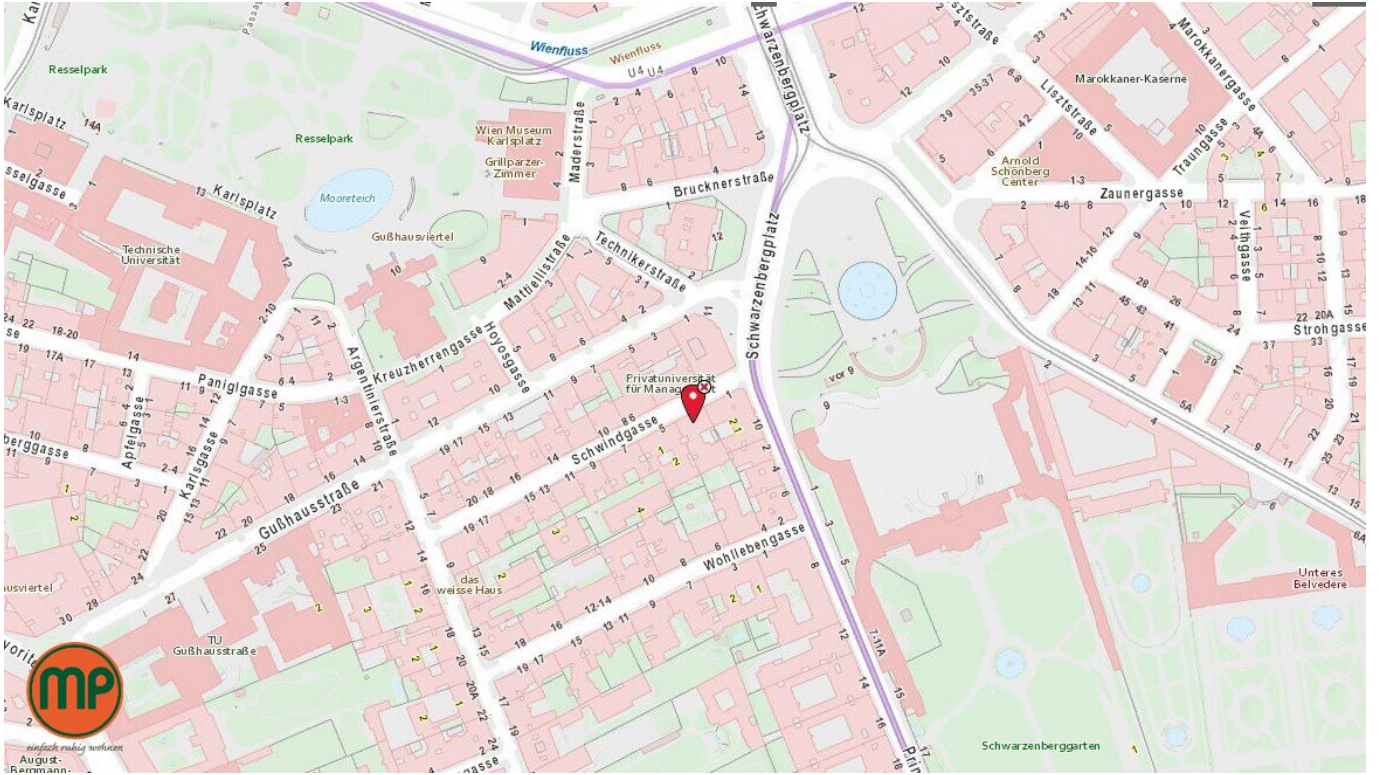


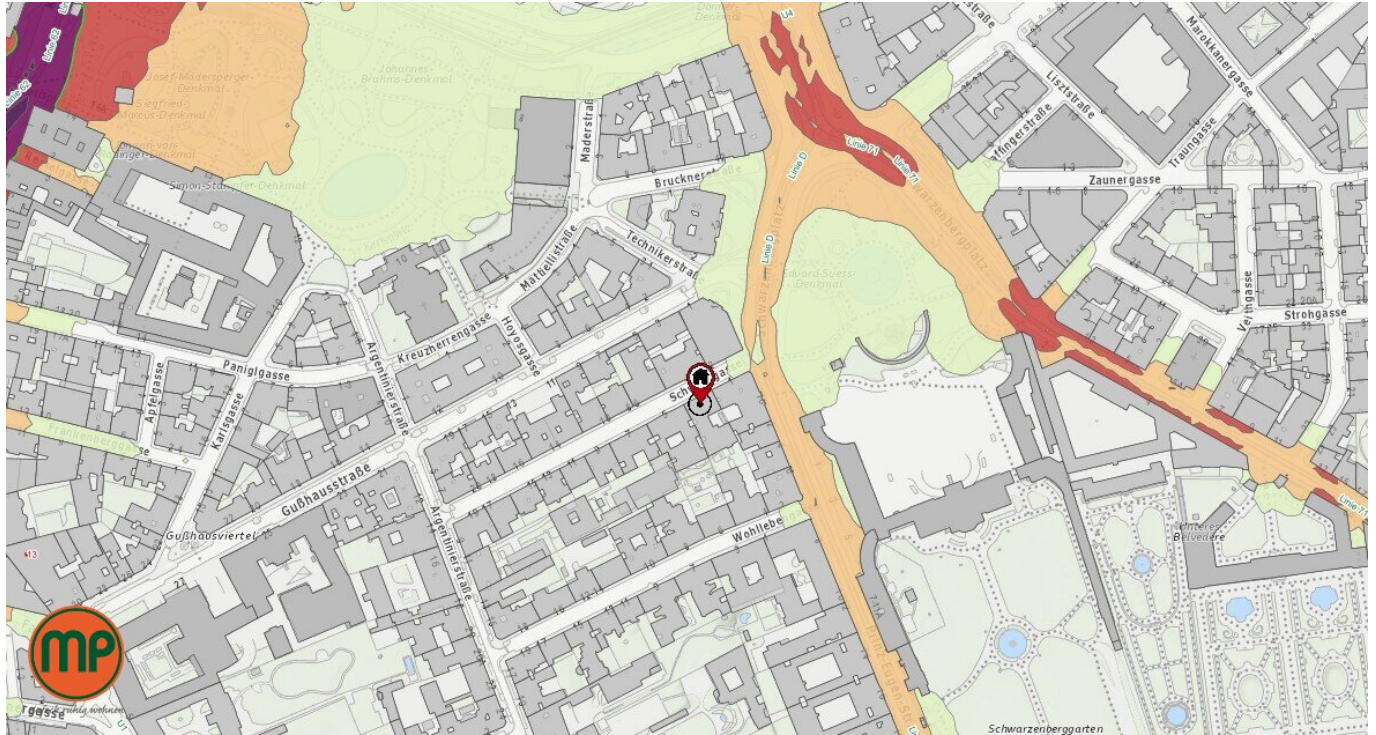
### Downloadrate

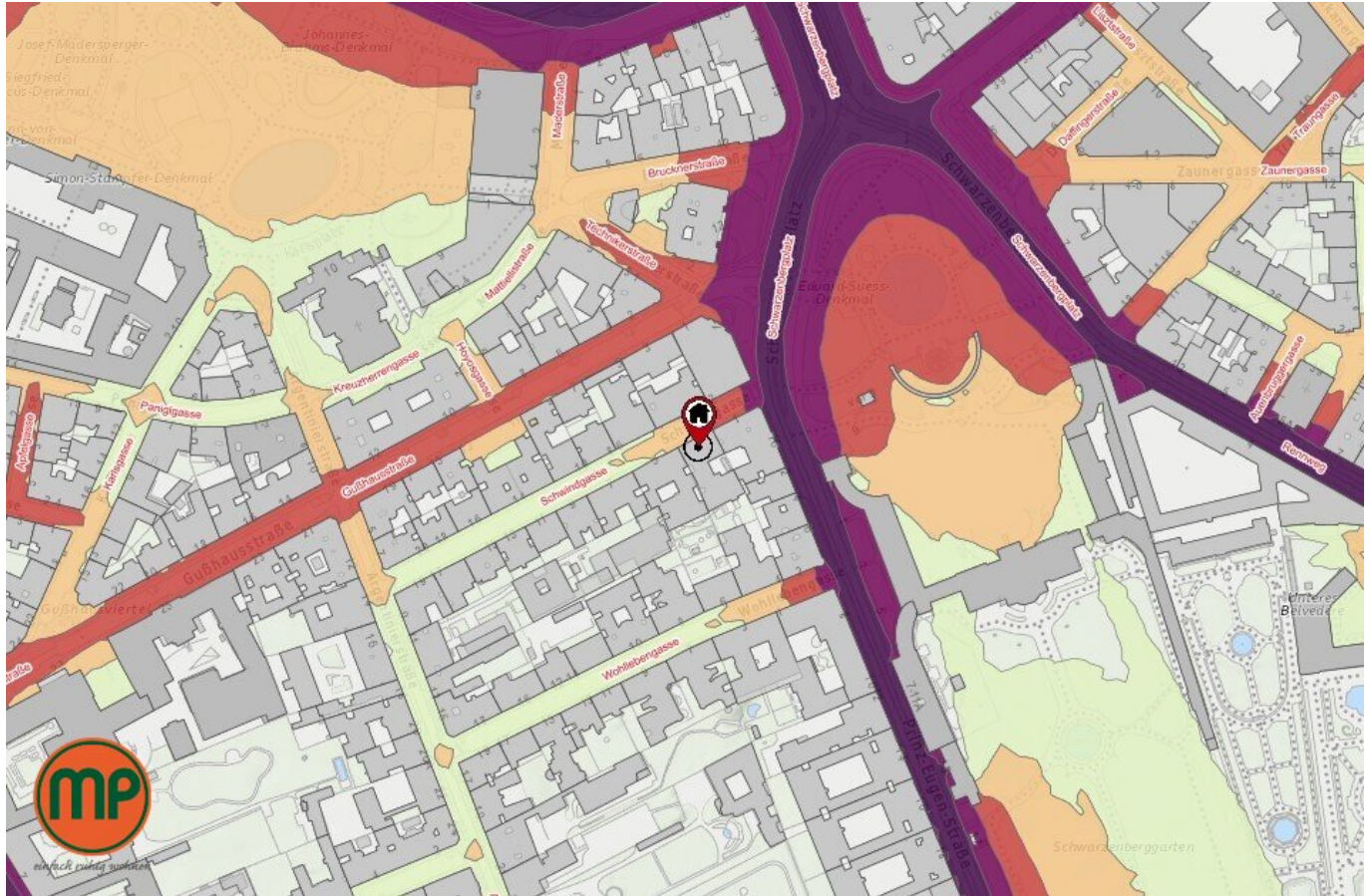
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025









## Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	<b>5G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	<b>4G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH	423 Mbit/s	52 Mbit/s
☰	<b>4G:</b> T-Mobile Austria GmbH	377 Mbit/s	56 Mbit/s
☰	<b>4G:</b> A1 Telekom Austria AG	244 Mbit/s	110 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2025  
100mN28075E47944



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Der nahegelegene Knotenpunkt Karlsplatz und die Nähe zu B1 & B221 sorgen für beste Anbindung an öffentlichen und individuellen Verkehr.

### INFRASTRUKTUR:

Hier verbindet sich der noble Flair des **Botschaftsviertels** mit der Dynamik der City. In unmittelbarer Nähe zum **Schwarzenbergplatz** und **Belvedere** wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Die Wiener Innenstadt, sowie der **Karlsplatz** (U1, U2, U4) sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ob erstklassige Gastronomie oder kulturelle Highlights – hier genießen Sie urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau.

### AUSSTATTUNG:

Der **große, helle Vorraum** hinterlässt bereits einen bleibenden Eindruck und führt zentral in alle weiteren Räume. Hier finden Sie sogleich die erste Toilette mit vorgelagertem Waschräum. In der **vollausgestatteten Küche** werden Sie neben viel Platz mit reichlich Tageslicht verwöhnt. Das Wohnzimmer ist praktischerweise direkt daneben angelegt und über eine **prachtvolle Flügeltür** begehbar. Alle weiteren Zimmer sind über einen hellen Gang erreichbar. Gleich zu Beginn die **zwei separaten Badezimmer**: Im ersten erwartet Sie eine **großzügige Dusche**, während das zweite Badezimmer neben einer **eleganten Badewanne** eine weitere Toilette beherbergt – also Komfort ohne Ende! Zwei südöstlich ausgerichtete Zimmer und ein nordöstlich ausgerichtetes Zimmer runden Ihr neues Zuhause vollends ab. Darüber hinaus steht Ihnen noch ein **Kellerabteil** und ein **Abstellraum** für weiteren Stauraum zur Verfügung.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **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 <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.