

## **Repräsentative 5-Zimmer-Altbauresidenz im Botschaftsviertel**



1. Zimmer

**Objektnummer: 95926**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisnerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 143,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Gesamtmiete	3.999,00 €
Kaltmiete (netto)	3.292,89 €
Kaltmiete	3.635,45 €
Betriebskosten:	342,56 €
USt.:	363,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



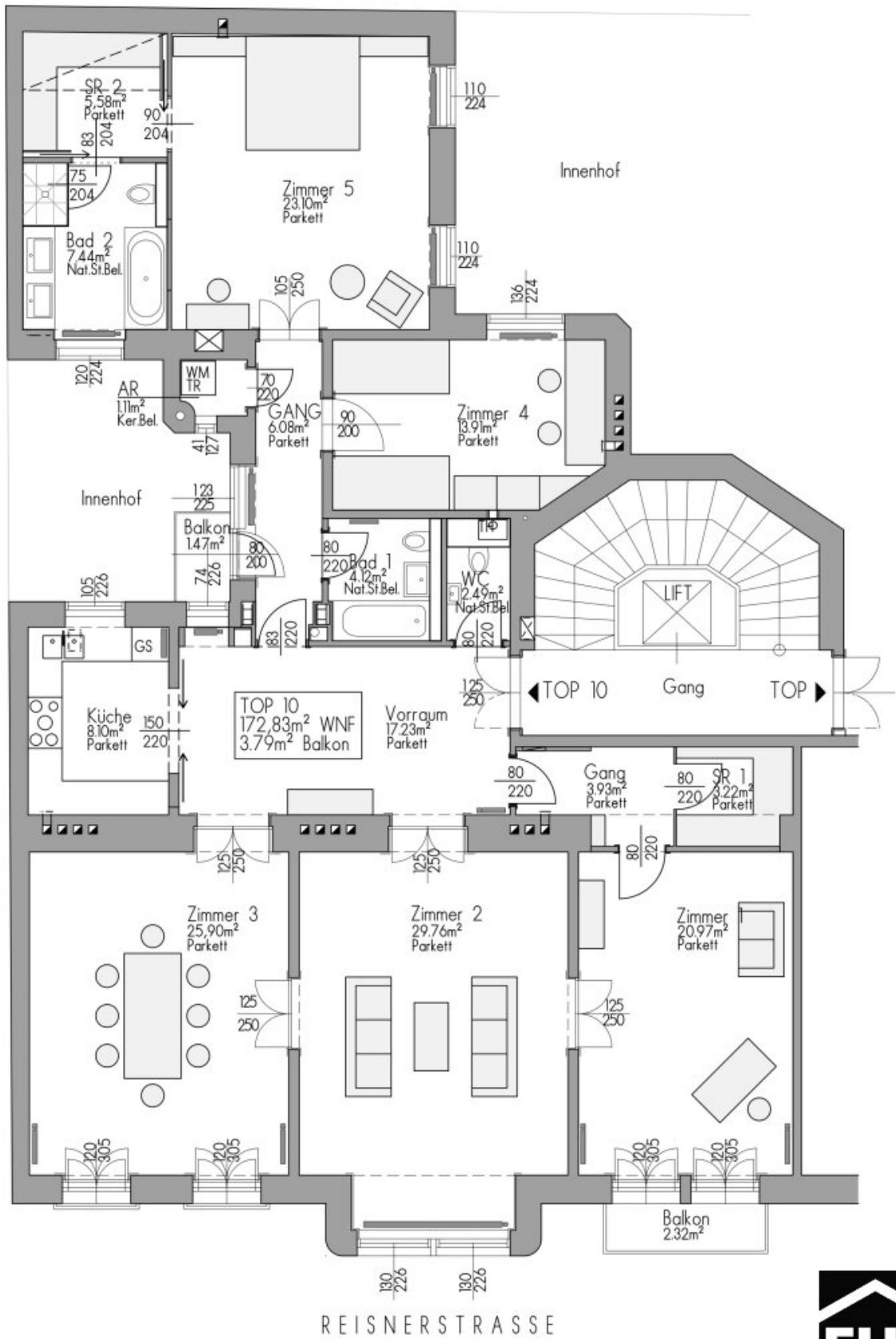
Egon-Adrian Toth, B.A.











## Objektbeschreibung

### Repräsentative 5-Zimmer-Altbauresidenz im Botschaftsviertel

In einem prachtvollen Stilzinshaus gelangt diese außergewöhnlich großzügige und umfassend generalsanierte Altbauwohnung zur Vermietung. Die Liegenschaft vereint den klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung auf höchstem Niveau und erfüllt damit die Ansprüche eines internationalen, anspruchsvollen Klientels.

Die Raumkonzeption besticht durch eine elegante Trennung von Repräsentations- und Privaträumen: Der südwestseitig ausgerichteten Wohnbereich – bestehend aus Speisezimmer, zwei Wohnräumen und separater Küche – mit direktem Zugang zu einem Balkon und bieten ideale Voraussetzungen für Empfänge sowie ein gemütliches Zusammenkommen.

Die ostseitig gelegenen Schlafzimmer befinden sich in absoluter Ruhelage und gewährleisten ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich, Speisezimmer und Arbeitszimmer
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Masterbereich mit begehbbarer Garderobe und en-suite Badezimmer (Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch)
- Zweites Badezimmer mit Badewanne und WC
- Separates Gäste-WC
- Voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Zwei Abstellräume, einer davon mit Waschmaschinenanschluss
- Ein straßenseitiger Balkon mit westlicher Ausrichtung, ein Balkon in den Innenhof

## Ausstattung & Komfort

- Edler Parkettboden in den Wohnräumen
- Natursteinböden in den Sanitärbereichen
- Fußbodenheizung in den Sanitärbereichen
- Zwei vollwertige Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Funktional gestaltete Einbauküche

## Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in bester Lage des renommierten Botschaftsviertels und bietet eine außergewöhnlich ruhige sowie sichere Wohnumgebung. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu internationalen Institutionen und diplomatischen Vertretungen unterstreichen die Exklusivität dieses Standorts.

Die Eigentümer legen besonderen Wert auf ein gepflegtes und repräsentatives Mietverhältnis und bevorzugen ein internationales Klientel. In der Vergangenheit wurden bereits äußerst positive Erfahrungen mit Diplomaten und Botschaftsangehörigen gemacht.

**Befristung:** 5 Jahre, Kündigungsverzicht des Mieters 1 Jahr, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3BMM Kautions

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 <250m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

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.