

Stadtoase der Extraklasse: Edle Gartenwohnung für höchste Ansprüche in Bestlage



Objektnummer: 1945/2606

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,15 m ²
Nutzfläche:	203,97 m ²
Gesamtfläche:	203,97 m ²
Lagerfläche:	1,94 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	83,62 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	3.199,99 €
Kaltmiete (netto)	2.893,95 €
Kaltmiete	2.893,95 €
USt.:	306,04 €
Provisionsangabe:	

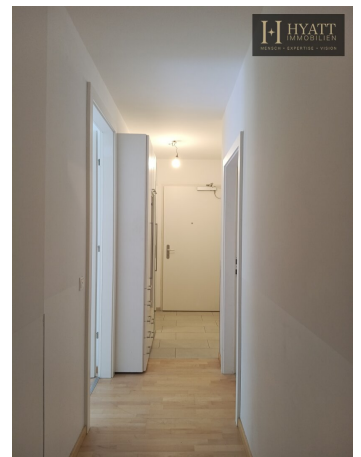
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

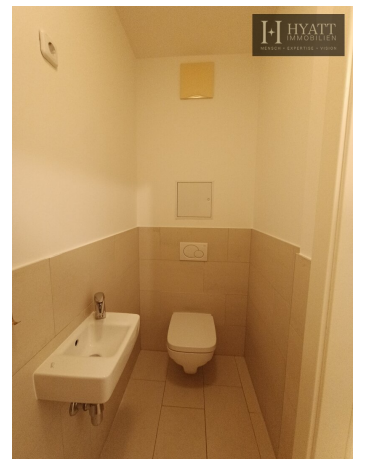
Ihr Ansprechpartner



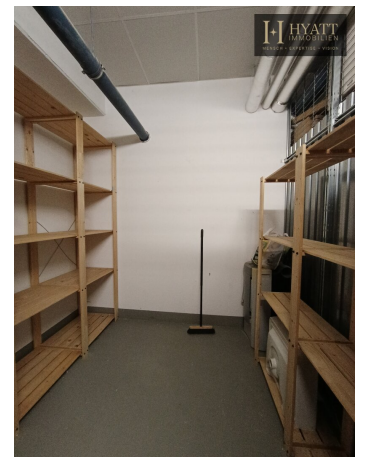














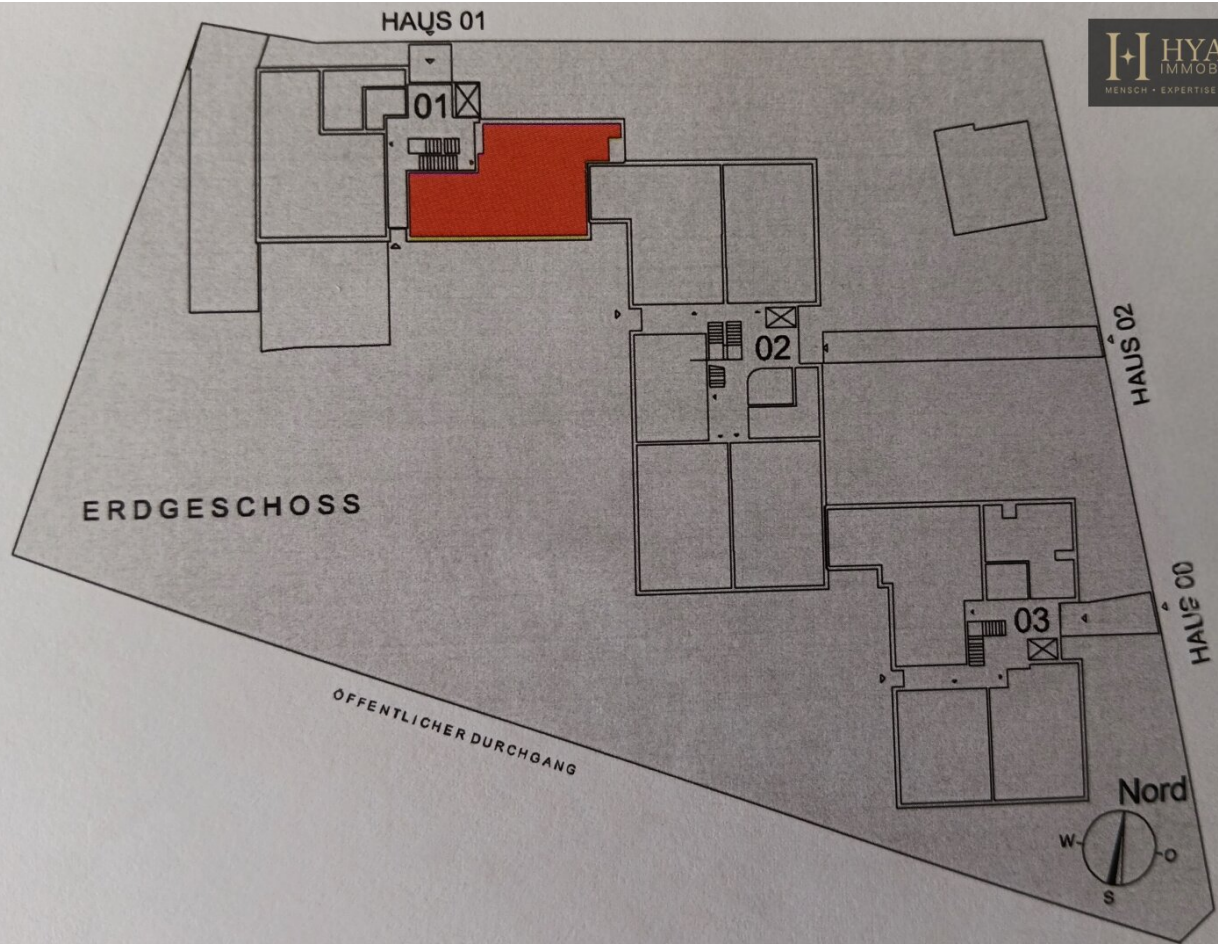


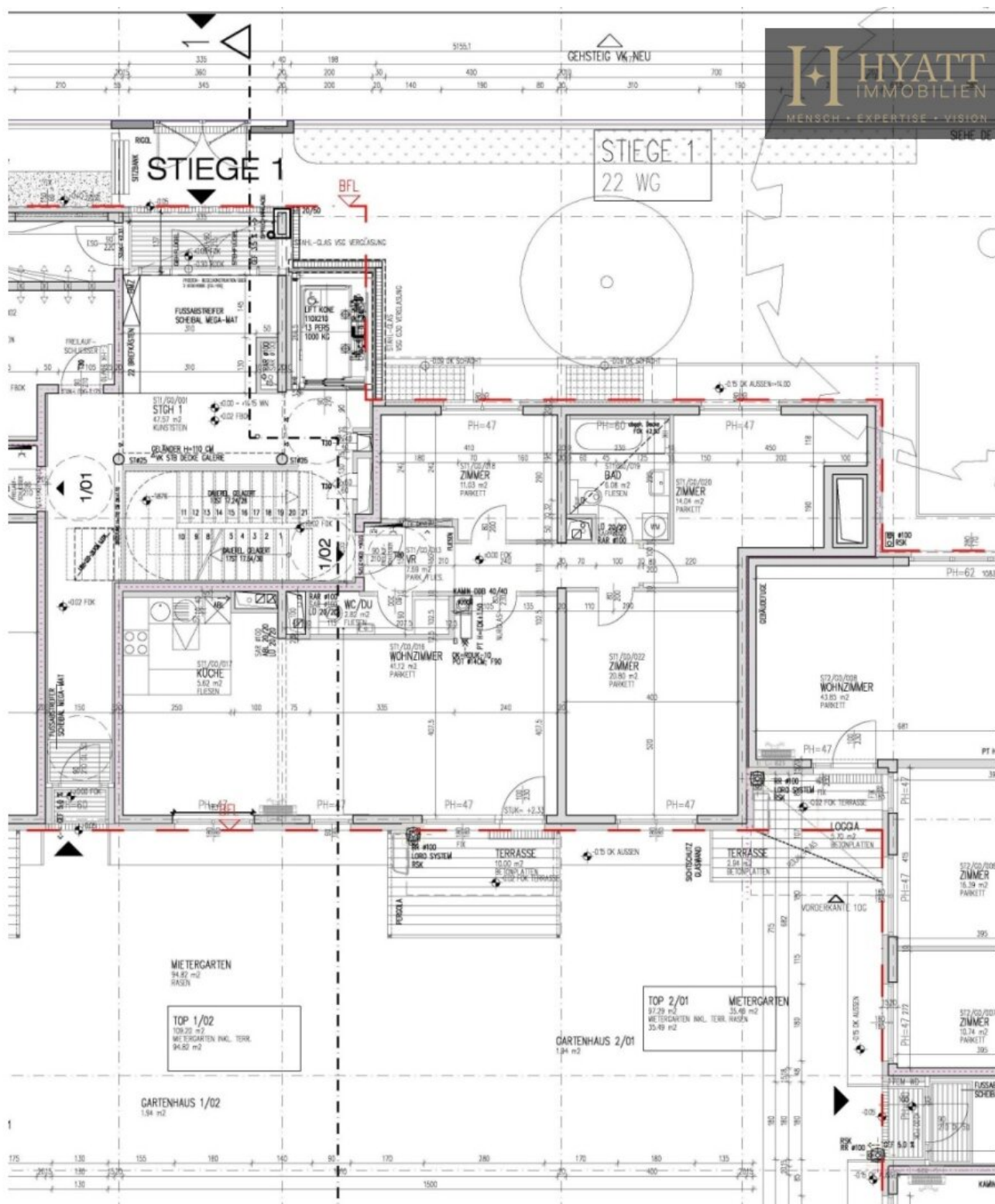


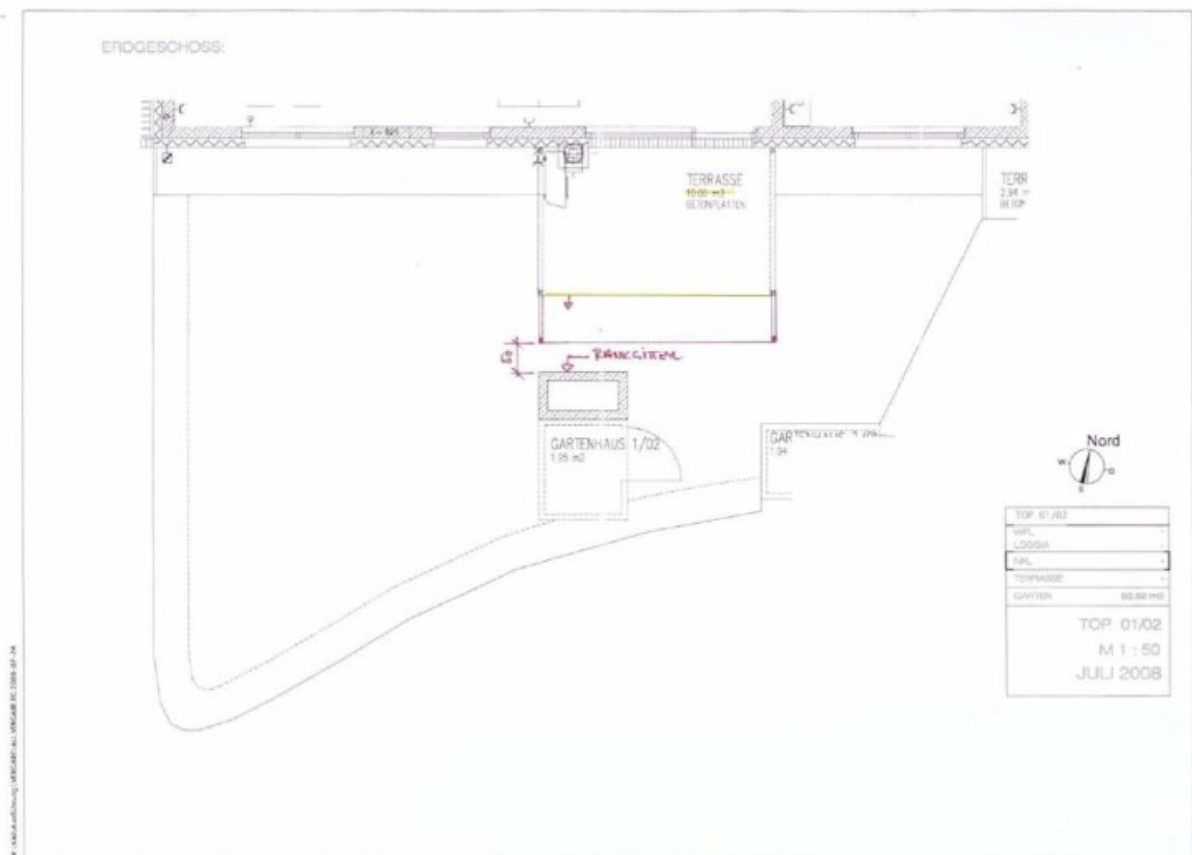












Objektbeschreibung

Erstklassiges Familiendomizil mit Eigengarten in Bestlage – „Wohnen am Kaisergarten“

PROFIL & PREISKALKULATION (MONATLICH)

- Wohnung (BMM): 3.000,25 € (inkl. Bewirtschaftungskosten)
- Garagenstellplatz (BMM): 199,74 € (inkl. Bewirtschaftungskosten)
- **Gesamtmiete (Bruttomonatsmiete) inkl. Garagenplatzmiete: 3.200,00 €**
- Bezug: Ab sofort
- Vertragsdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Kautions (3 Bruttomonatsmieten): 9.600,00 €

OBJEKTbeschreibung

In einer der begehrtesten und geschichtsträchtigsten Ecken des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese exklusive, lichtdurchflutete Erdgeschoss-Gartenwohnung zur langfristigen Vermietung. Das Objekt befindet sich in der renommierten und architektonisch prämierten Wohnhausanlage „Wohnen am Kaisergarten“ – ausgezeichnet mit dem prestigeträchtigen Architekturpreis „Schorsch“ der Stadt Wien für zukunftsorientierte Bauweise.

Dieses Domizil verbindet großzügiges, urbanes Premium-Wohnen mit der idyllischen Ruhe einer privaten Grünoase. Mit einer weitläufigen Fläche bietet das Objekt perfekt geschnittenen

Raum für gehobene Ansprüche und eignet sich ideal für Familien, die das urbane Zentrum schätzen, aber auf großzügigen Freiraum im Grünen nicht verzichten wollen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Großzügiges Raumkonzept & Premium-Ausstattung (Innenbereich):

- Herzstück der Wohnung: ein weitläufiger, über 50 m² großer Wohn-Essbereich mit einer vollausgestatteten, modernen Designerküche – perfekt für familiäre Runden und kulinarische Abende.
- Privatsphäre für die Familie: 3 separat begehbare, helle Schlaf- bzw. Kinderzimmer.
- Sanitäre Premium-Ausstattung: ein stilvolles Hauptbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC mit integrierter Dusche.
- Komfort & Stauraum: ein elegant möbliertes Vorzimmer empfängt Sie und Ihre Gäste. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener, tiefgaragennaher Stellplatz sowie ein großzügiges, bereits mit bequemen Regalen ausgestattetes Kellerabteil.

Ihre private Grünoase mitten in der Stadt (Freiflächen):

- Insgesamt 94,82 m² privater Mietgarten, aufgeteilt in:
- 83,62 m² reiner Eigengarten (Rasenfläche): Ein sicherer Rückzugsort zum Spielen für Kinder oder zum Entspannen.
- 9,26 m² befestigte Terrasse (ca. 2,94 × 3,15 m): Ideal für sommerliche Dining-Abende im Freien.

- 1,94 m² praktisches Gartenhaus: zusätzlicher, geschützter Stauraum für Ihre Gartenmöbel und Utensilien.

Eine Anlage der Extraklasse:

- Die repräsentative, verkehrsberuhigte Familienanlage liegt direkt am historischen Kaisergarten mit seinem alten, ehrwürdigen Baumbestand. Ein geschützter, liebevoll gestalteter Kinderspielplatz im grünen Innenhof verfügt über eine Pergola, die an heißen Sommertagen angenehmen Schatten spendet. Eine wunderschöne Promenade lädt zu Spaziergängen auf dem Areal ein. Die Anlage verfügt selbstverständlich über einen modernen Aufzug, eine hauseigene Tiefgarage, einen Kinderwagenraum sowie großzügige Fahrradräumlichkeiten.

KONTAKT & BEWERBUNG

Dieses Objekt vereint den repräsentativen Charakter eines Premium-Investments mit der Geborgenheit eines exklusiven Familiendomizils.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte übermitteln Sie uns eine kurze Bewerbung inklusive einer Vorstellung Ihrer Person (bzw. Ihrer Familie) über das Kontaktformular. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen zwecks Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins in Verbindung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap