

Luxus Terrassen Maisonette mit herrlicher Süd-Terrasse beim Beethoven Museum und Pfarrplatz!



Objektnummer: 4527

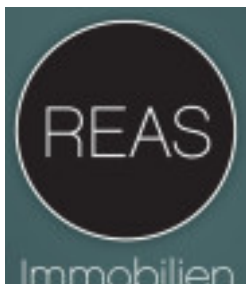
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	81,36 m ²
Nutzfläche:	81,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,81 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.856,04 €
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.687,31 €
Betriebskosten:	237,31 €
USt.:	168,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

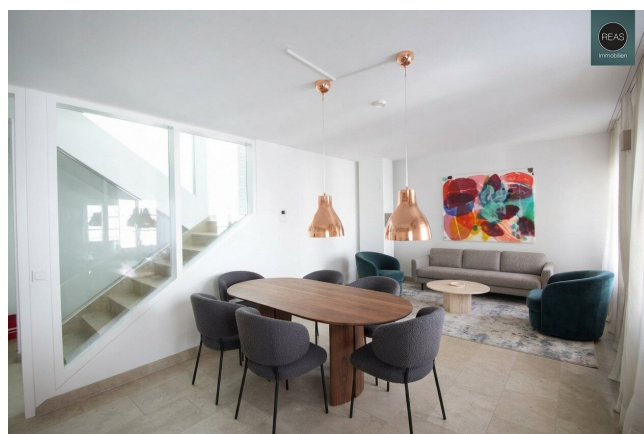
Ihr Ansprechpartner



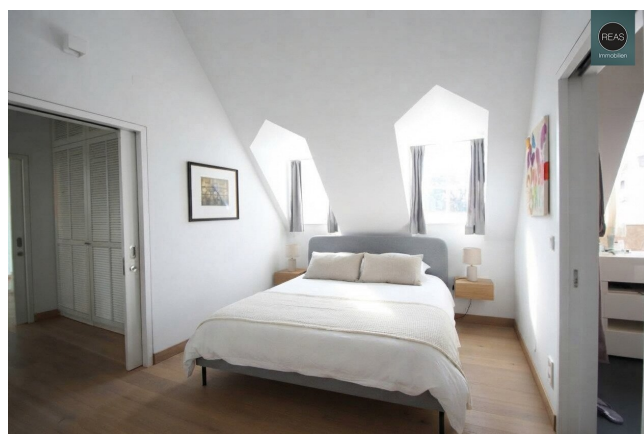
REAS Immobilien

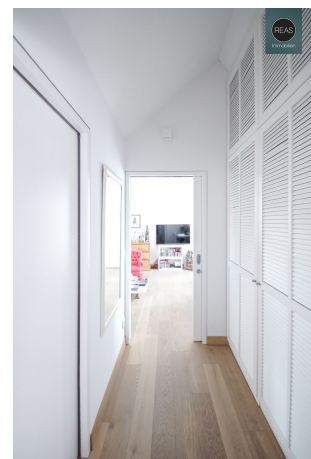
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12

















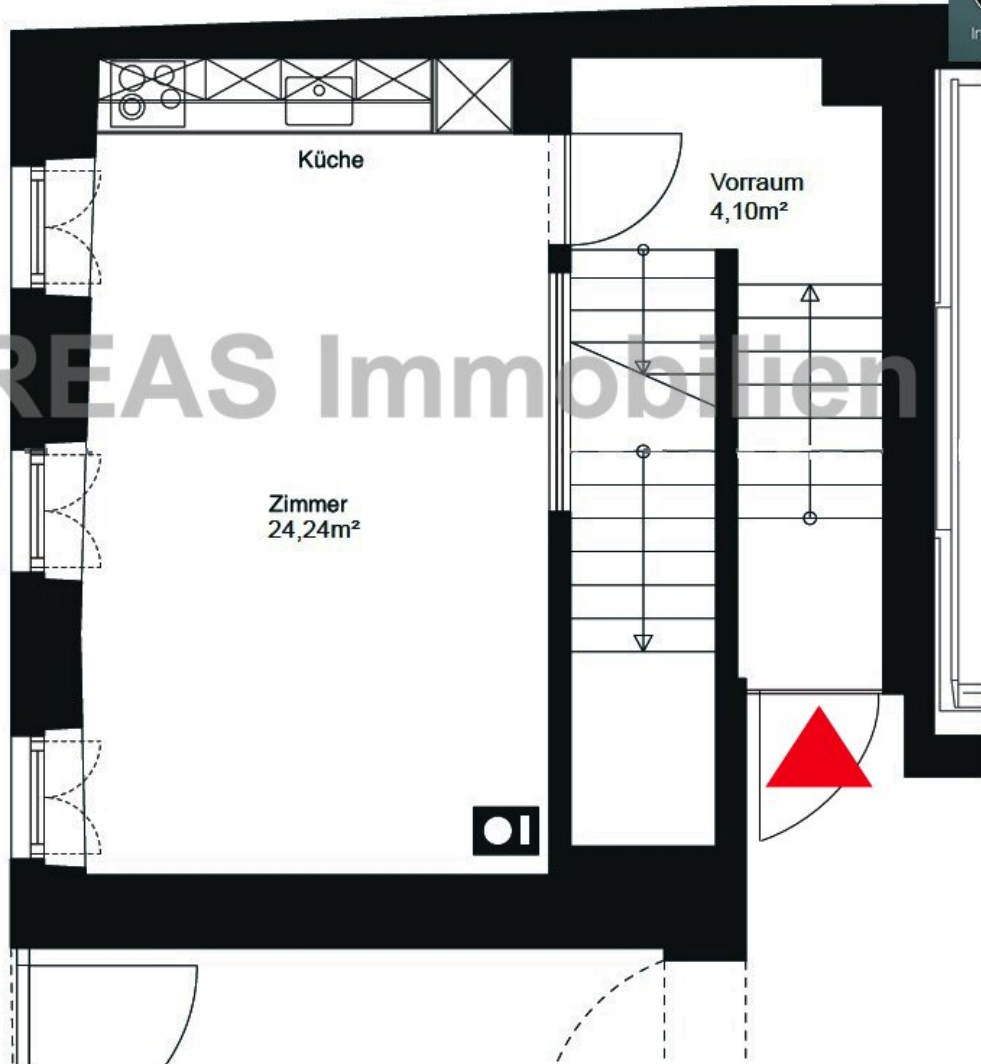




Ebene 1

Planskizze

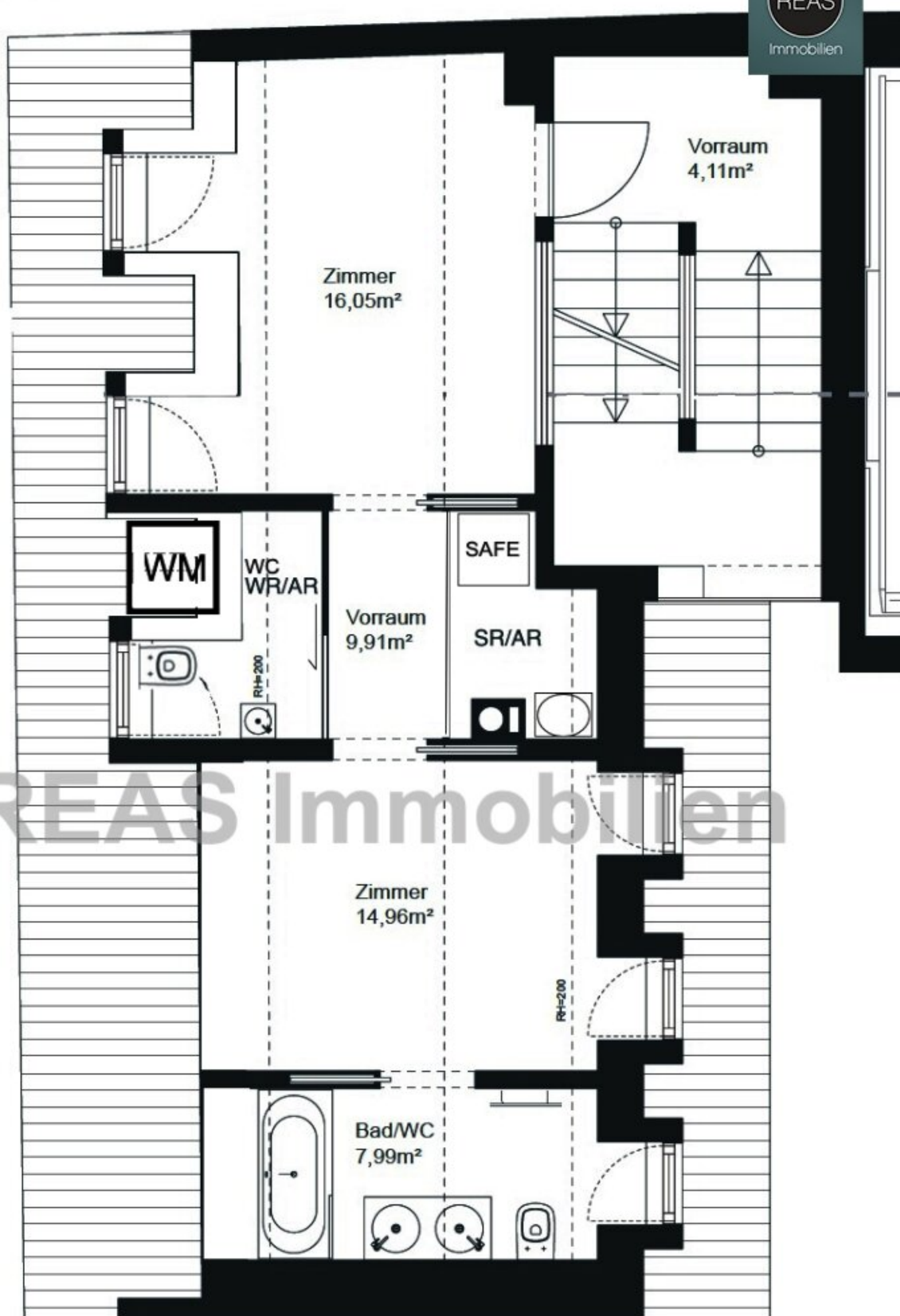
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Ebene 2

Planskizze

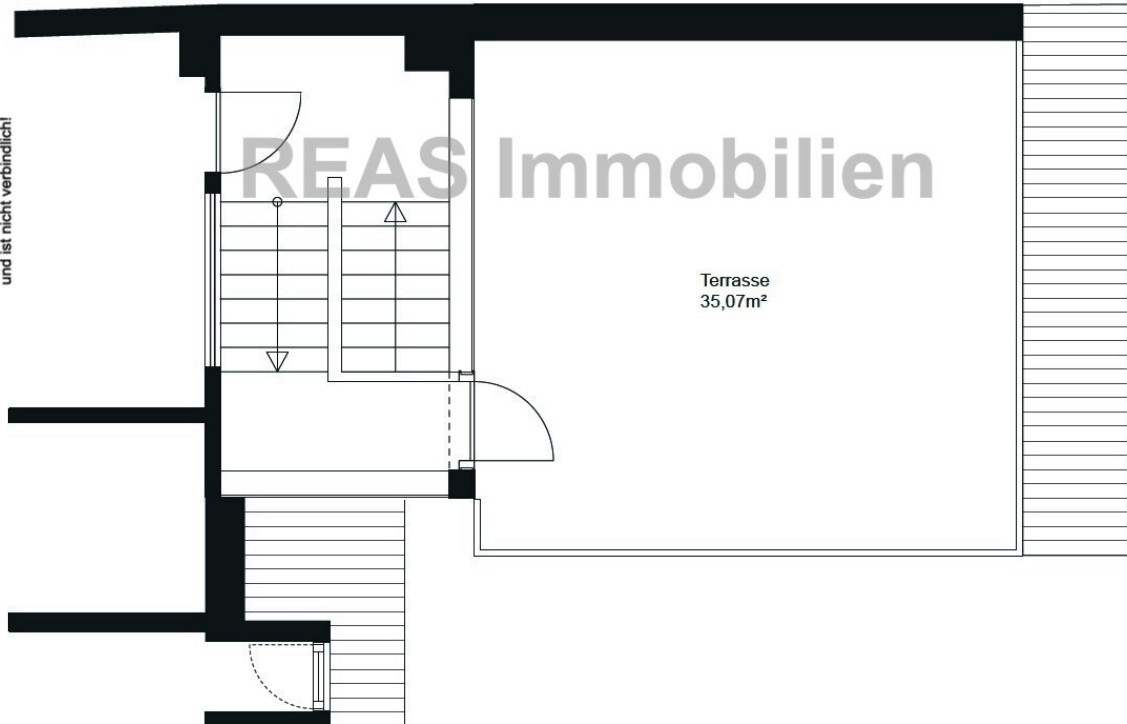
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Ebene 3

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne Maisonette - Wohnung in einem hochwertig und aufwendig sanierten Luxus-Apartmenthaus in Nobellage beim Beethoven Museum sowie Pfarrplatz in Döbling!

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten losen Möbel sind nicht inkludiert. Ein Kaminofen wurde von den Vormieterern eingebaut und kann in Absprache abgelöst werden.

Die Maisonette Wohnung besteht aus:

Ebene 0 (EG)

- Eingang samt Treppenhaus

Ebene 1 (1.OG)

- 1 Vorraum/Treppenhaus mit Platz für eine Garderobe
- 1 Großzügiges Zimmer mit komplett ausgestatteter Luxus - Einbauküche inkl. aller Geräte und hochwertiger Granit-Arbeitsplatte

Ebene 2 (2.OG)

- 1 Vorraum/Treppenhaus
- 1 Zimmer
- 1 Gang/Vorraum inkl. Schrankraum samt Tresor
- 1 WC/Wirtschaftsraum inkl. WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss samt Fenster
- 1 Zimmer

- 1 Badezimmer samt Fenster inkl. Badewanne, WC, Doppelwaschbecken samt Unterschrank sowie Spiegelschrank inkl. Beleuchtung & Handtuchheizkörper

Ebene 3 (DG)

- 1 Großzügige Dachterrasse (Südseitig)

Ausserdem vorhanden

- 1 Einlagerungsraum im Keller
- 1 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (Anteilig nutzbar, im Keller)

Zur hochwertigen Ausstattung gehören:

Wohnung

- Gegensprechanlage mit Bildschirm und Außenkamera
- Kupferaußenlampen an Fassade sowie Kupferstehlampen auf den Terrassen
- Maßgefertigte Holz-Alu-Fenster (3-fach Sonnenschutz und Wärmeschutzglas IPASOL-neutral g-Wert 0,27 bis 0,33)
- Dachfenster sowie Jalousien (teilweise elektrisch)
- Küppersbusch sowie Gaggenau Küchengeräte (Kühlschrank/Tiefkühl, Mikrowellenbackrohr, 4-fach-Herdplatte, Geschirrspülmaschine, Dunstabzug)
- Hochglanz Küche (mit Franke-Armaturen) samt schwarzer Hochglanz

Granitküchenplatte

- Maßgefertigte Badezimmermöbel, teilweise mit versenkbaren Spiegelkästen und Alape-Waschbecken
- Massive Metallarmaturen
- Safe (Juweliersicherheitsstufe)
- Anschluss für Waschmaschine im Wirtschaftsraum
- Maßgefertigte Holz-Innentüren mit erhöhtem Schallschutz
- Hochwertige Steinböden / Thallasso-Kunstmarmor
- Hochwertige Admonter Parkettböden
- Glasspitzwände bei der Badewanne
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für offenen Kamin
- Vorbereitung für Klimaanlage

Allgemein

- Massivbauweise

- Hochwertige Wärmedämmung
- Dachrinnen aus Kupfer
- Dachdeckung mit Wiener Ziegel
- Automatisches Einfahrtstor aus Holz
- Terrassen aus hochwertigen rosa Marmorböden
- Glasgeländer
- Satellitenfernsehen
- Internet möglich
- Telefon möglich
- Haus zentral begehbar
- Garten: elegante neu gesetzte Bäume wie Magnolie, Zierkirsche, Zierbirne, Zierapfel, Riesenzyypressen, Taschentuchbaum, Hortensien und für diese Gegend typische mindestens 60 Jahre alte Kastanie
- Mit Deckenhaken ausgestatteter Fahrradraum
- Separater Müllraum
- Haustechnikraum

- Separat anzumietende Garagenplätze im funkgesteuertem Parklift (6 PKW). Nach Verfügbarkeit. Konditionen noch zu besprechen.
- Einlagerungsräume mit Metalltrennwänden

Nahversorgung:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Einkaufszentrum Q19 nur 900m entfernt!

Öffentliche Verkehrsmittel:

In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 37, D, sowie die Buslinie 38A.

Befristung:

Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht!

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt

gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap