Provisionsfreier Erstbezug: Klimatisierte Traumwohnung mit Parkblick. Pool, Gym & Sauna im Haus! Bestlage nahe Belvedere!



Objektnummer: 4580

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	168,00 m²
Nutzfläche:	168,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Gesamtmiete	3.490,87 €
Kaltmiete (netto)	2.856,00 €
Kaltmiete	3.173,52 €
Betriebskosten:	317,52 €
USt.:	317,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12

















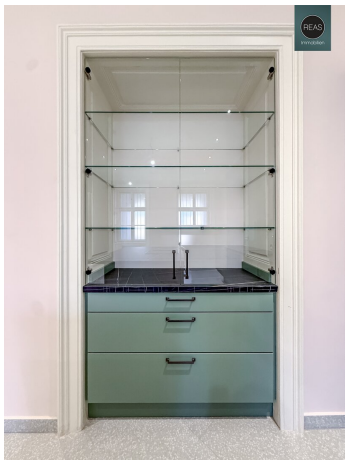








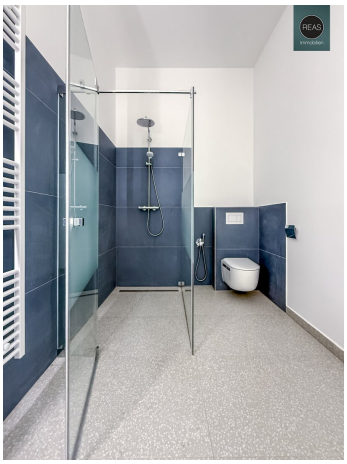












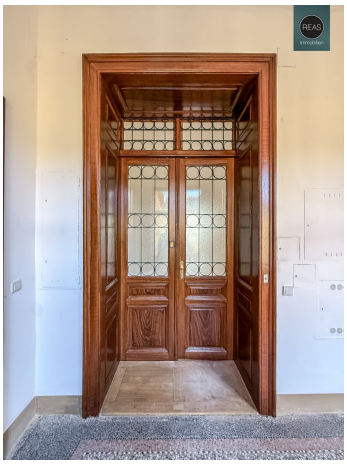







Vaillant
EDER
Vaillant



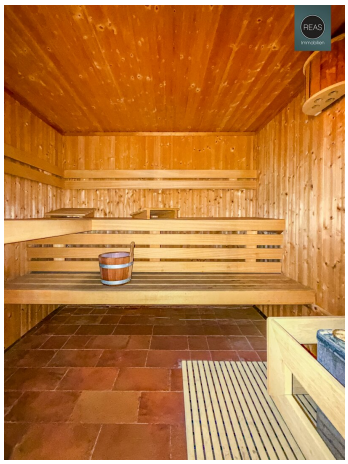


























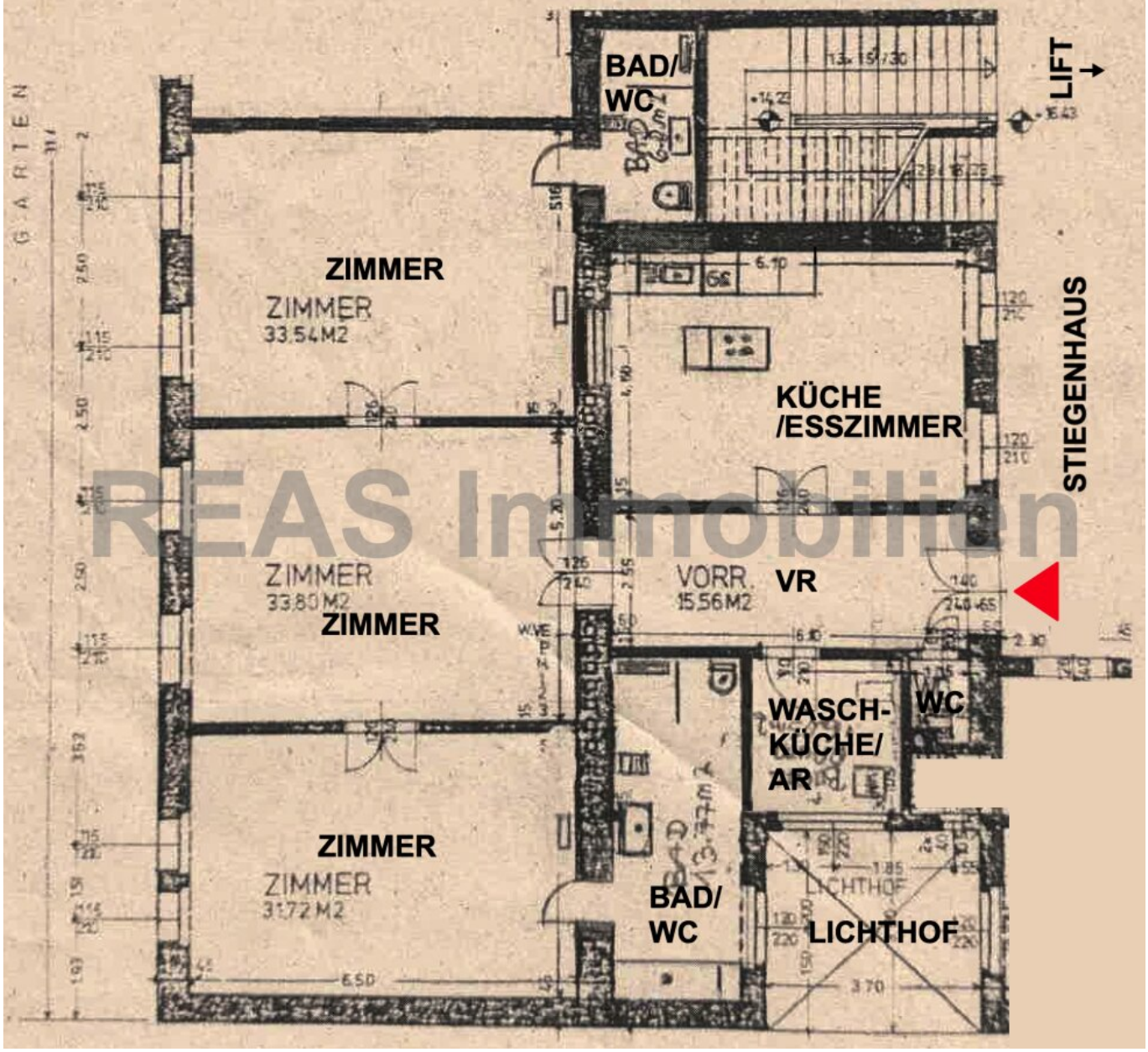




3.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Erstbezug: Klimatisierte Traumwohnung mit Parkblick in Bestlage nahe Belvedere!

In ruhiger Lage mit Parkblick in einem außergewöhnlich repräsentativen Haus in Bestlage des 4. Bezirks gelangt eine komplett neu sanierte Traumwohnung als Erstbezug zur Vermietung.

Mieter der Wohnung dürfen den hauseigenen Wellness- sowie Fitnessbereich mit beheiztem Indoor-Pool mit Gegenstromanlage, Sauna, Fitnessraum, Duschen/WC's sowie einen Tischtennisraum nutzen.

Das Objekt befindet sich im 3. Stock (mit Lift) und hat die folgende Raumaufteilung:

- 1 Vorraum mit reichlich Platz für Garderoben
- 1 WC mit Waschbecken samt Unterschrank sowie einem Fenster zum Lichthof
- 1 Waschküche/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Fenster zum Lichthof
- 1 Küche/Esszimmer inkl. komplett ausgestatteter Einbauküche mit allen Geräten sowie reichtlich Platz für einen Essbereich samt Fenstern
- 3 Zimmer
- 1 Bad mit Badewanne, Dusche mit Glaswand, WC mit WC-Handbrause, Handtuchheizkörper, Waschbecken samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel sowie einem Fenster zum Lichthof
- 1 Bad mit Dusche samt Glaswand, WC mit WC-Handbrause, Handtuchheizkörper, Waschbecken samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören:

Hochwertige Parkettböden, äußerst schöne und sehr gut ausgestattete Einbauküche vom

Tischler inkl. Miele Geräten (Kühl-Gefrierkombi, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler), Klimatisierung, Design-Bäder, Waschküche, uvm.

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören:

Fitnessraum, Wellnessbereich mit beheiztem Indoorpool samt Gegenstromanlage, Sauna, Tischtennisraum, Duschen, WC's, uvm.

Lage:

Die Straßenbahnlinie D hält quasi vor der Türe und auch die U-Bahn-Linie U1 (Taubstummengasse oder Karlsplatz) sowie der Hauptbahnhof sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nahversorgung und Infrastruktur ist in dieser absoluten Bestlage natürlich als hervorragend zu bezeichnen. Das Schloss Belvedere samt Belevedere-Schlossgarten liegt direkt gegenüber und auch der Schwarzenbergplatz, der Karlsplatz sowie die Innere Stadt sind bequem zu Fuß erreichbar!

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht!

Kaution: Höhe noch zu besprechen

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

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 <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap