

**1040// Exklusive, großzügige 160 m2, 3-Zimmer
Altbau-Etage Nähe Belvedere!**



Objektnummer: 20250000017

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohllebengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Wohnfläche:	160,04 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Gesamtmiete	3.239,13 €
Kaltmiete (netto)	2.702,66 €
Kaltmiete	2.944,66 €
Betriebskosten:	211,22 €
USt.:	294,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

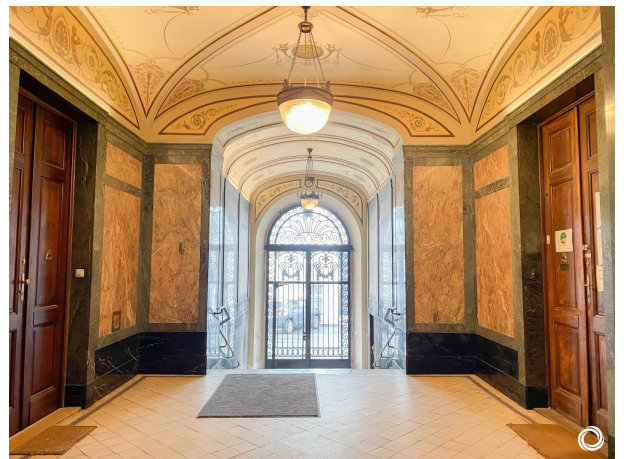


Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

H +43 650 727 61 37

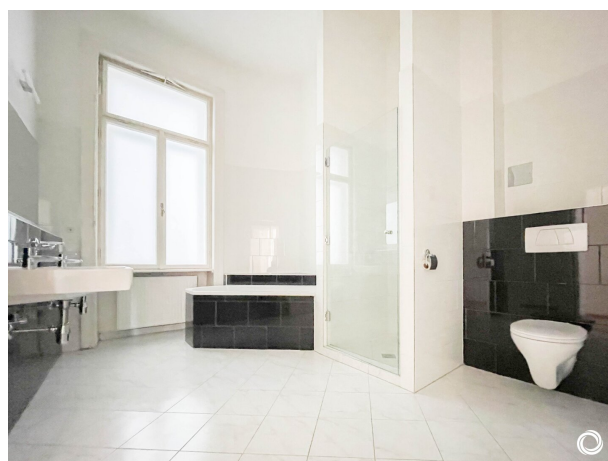
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





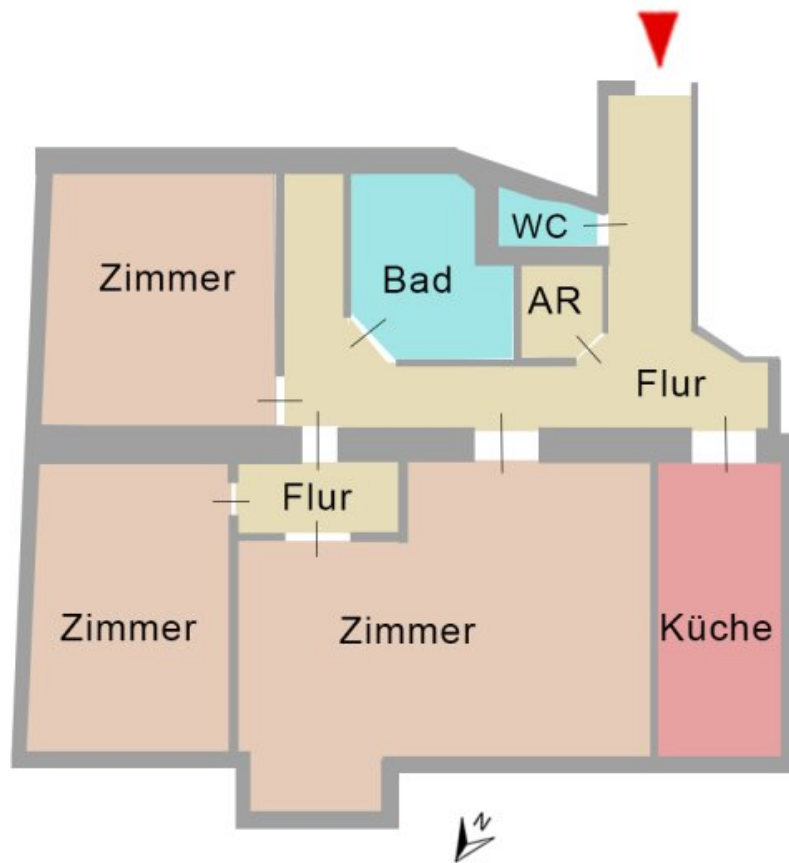












Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung in bester Lage Nähe Schloss Belvedere befindet sich in einem wunderschönen Stilaltbau mit beeindruckendem Entrée.

Mit dem Lift erreichen Sie das Schmuckstück im 1. Stock mit Mezzanin. Die Räume sind vorwiegend nordwestseitig ausgerichtet, 1 Zimmer liegt südostseitig mit Fenster in den Hof. Über den geräumigen Vorraum gelangen Sie zentral begehbar in das große, einladende Wohnzimmer mit Erker, die Küche und weitere 2 Zimmer. Das Badezimmer, das separate WC wie auch der Abstellraum sind ebenso direkt über den Flur erreichbar.

Genießen sie die schöne Ausstattung mit Altbau-Flair: Fischgrätparkettboden, alte Doppel-Flügeltüren (teilweise verglast) und Erker. Die modern ausgestattete Küche in schlichtem geradlinigen Design lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer ist weiß/schwarz verflies und verfügt über Badewanne, WC und Dusche. Es gibt außerdem noch ein separates Gäste-WC.

In Ihrer Freizeit sind sie fußläufig in wenigen Minuten im Park des Schloss Belvedere, am Karlsplatz, Schwarzenbergplatz und in der Wiener Innenstadt.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1 Taubstummengasse / U1, U4 Karlsplatz

Straßenbahn: D

Zustand und Ausstattung:

+) 1 großes Vorzimmer mit Fenster

+) 1 kleines Vorzimmer mit Gegensprechanlage

+) Küche mit Spüle, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Ober- und Unterschränke, Frühstückstheke, Kühl/Gefrierkombi

+) 1 Zimmer mit 2 Fenster + Rollos, Erkerfenster

+) 1 Zimmer mit Fenster-Rollo

+) 1 Zimmer (S/O) mit Fenster-Rollo

+) 1 Abstellraum

+) Badezimmer mit 2 Waschbecken mit Spiegel, Eckbadewanne, Dusche, WC, WM-Anschluss, Therme, Fenster

+) WC mit Handwaschbecken und Spiegel, Fenster

Befristung:

unbefristet

Stockwerk:

1. Stock + Mezzanin

Raumaufteilung:

2 Vorzimmer, 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette

Flächen in m2:

Wohnzimmer: ca. 47,75 m²

Zimmer 2: ca. 24,66 m²

Zimmer 3: ca. 23,64 m²

Küche: ca. 16,80 m²

Badezimmer: ca. 10,90 m²

Abstellraum: ca. 2,74 m²

WC: ca. 2,66 m²

=====

Gesamt: ca. 160,04 m²

Energieausweis:

Gültig bis 07.04.2032

HWB: 145,10 kWh/m²a | Klasse: D

f GEE: 2,45 | Klasse: D

Monatliche Kosten in EUR:

Mietzins: 2.702,66

Betriebskosten: 211,22

Lift-Betriebskosten: 30,78

+ 10% USt. von 2.944,66 : 294,47

=====

Gesamt: 3.239,13 (inkl. USt.)

Kaution in EUR:

Kaution: 16.200,00

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 <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 <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap