

## Exklusive Balkonwohnung am Stadtpark - 87m<sup>2</sup> - Wohnkomfort



**Objektnummer: 2032523**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beatrixgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.699,00 €
Kaltmiete (netto)	1.373,09 €
Kaltmiete	1.544,54 €
Betriebskosten:	171,45 €
USt.:	154,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien



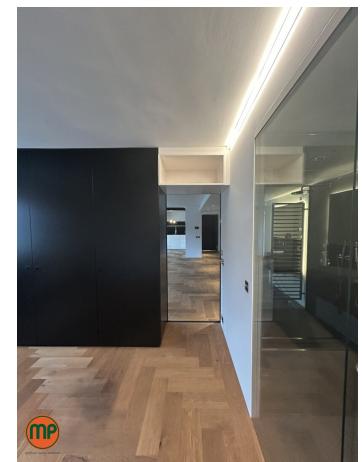
Mitglied des  
immobilienring.at

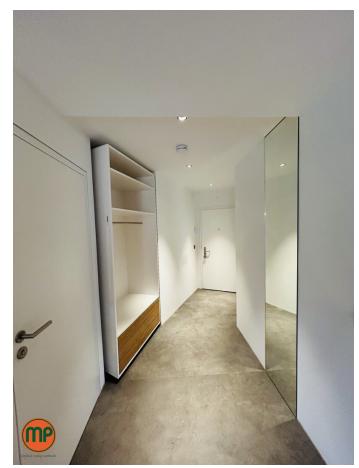
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

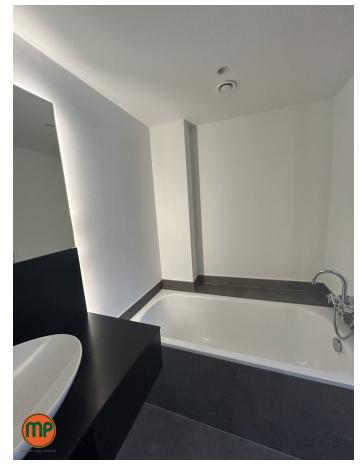
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

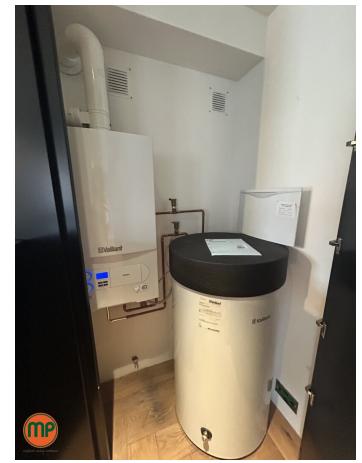
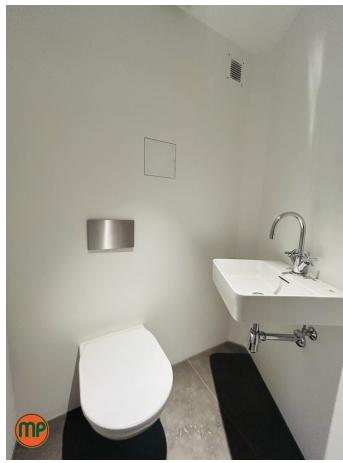
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

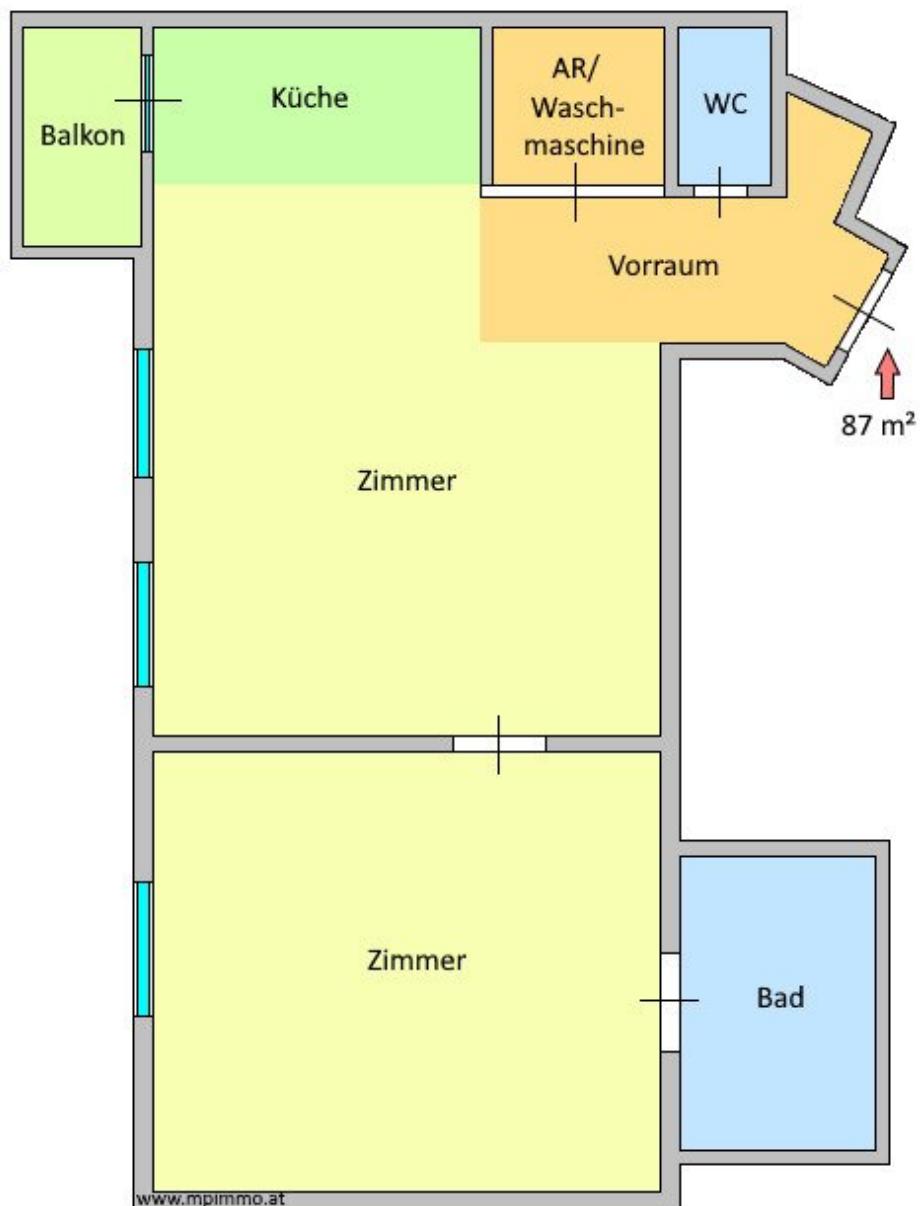
ermin zur

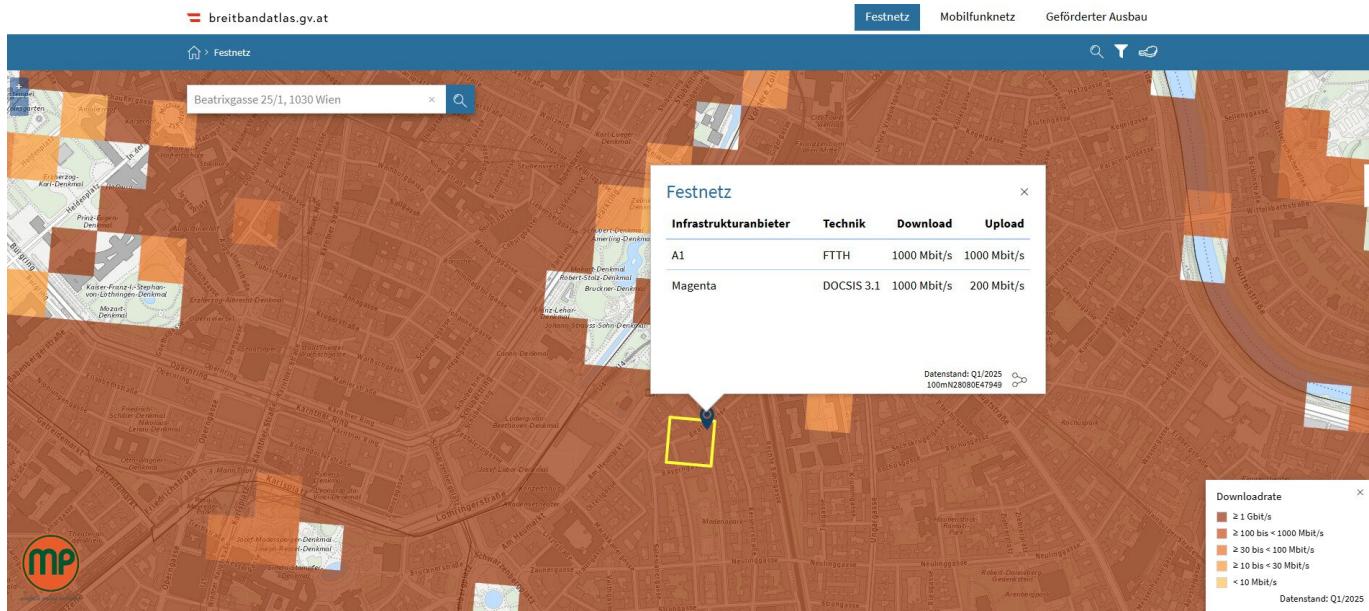


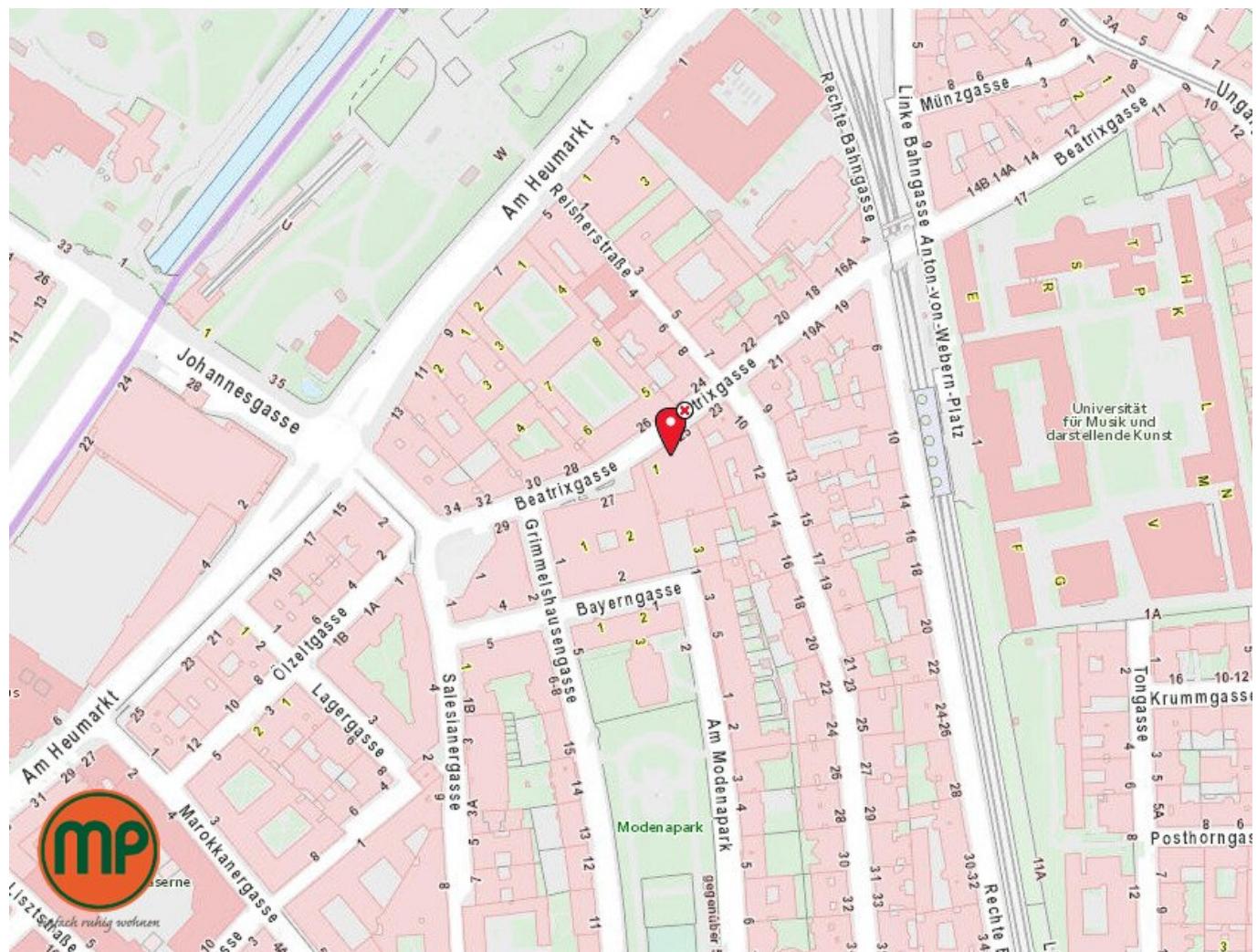


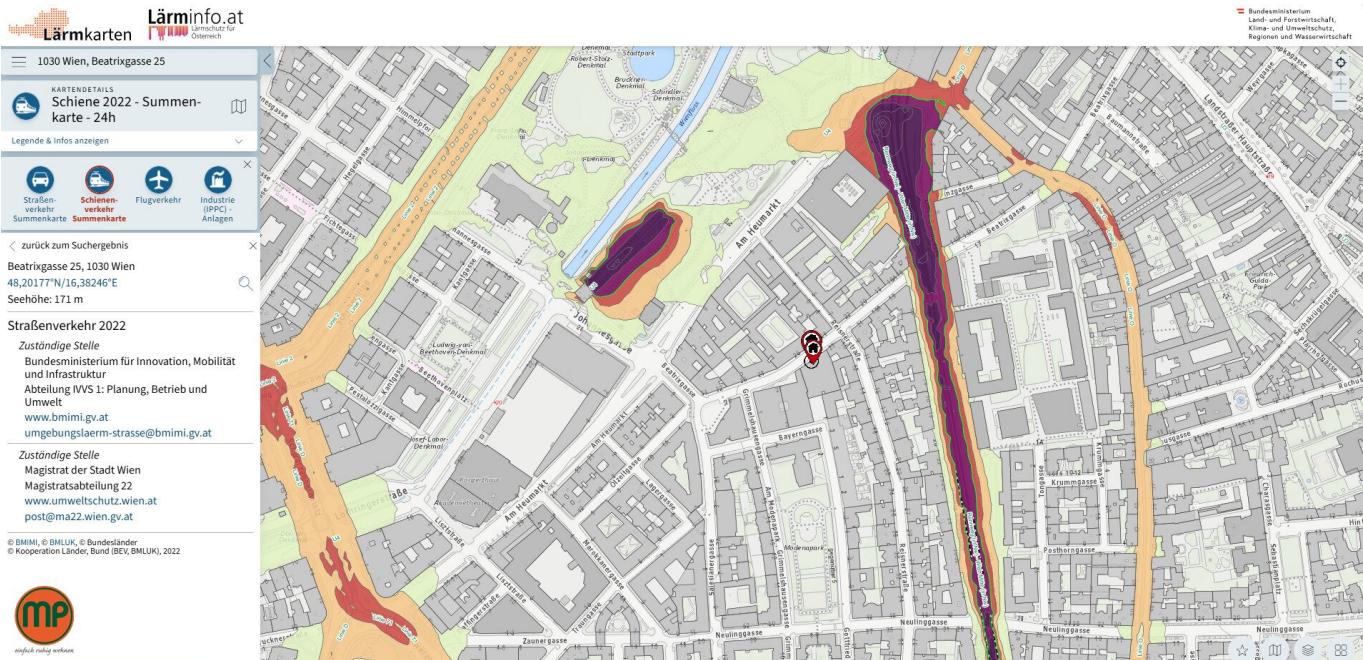












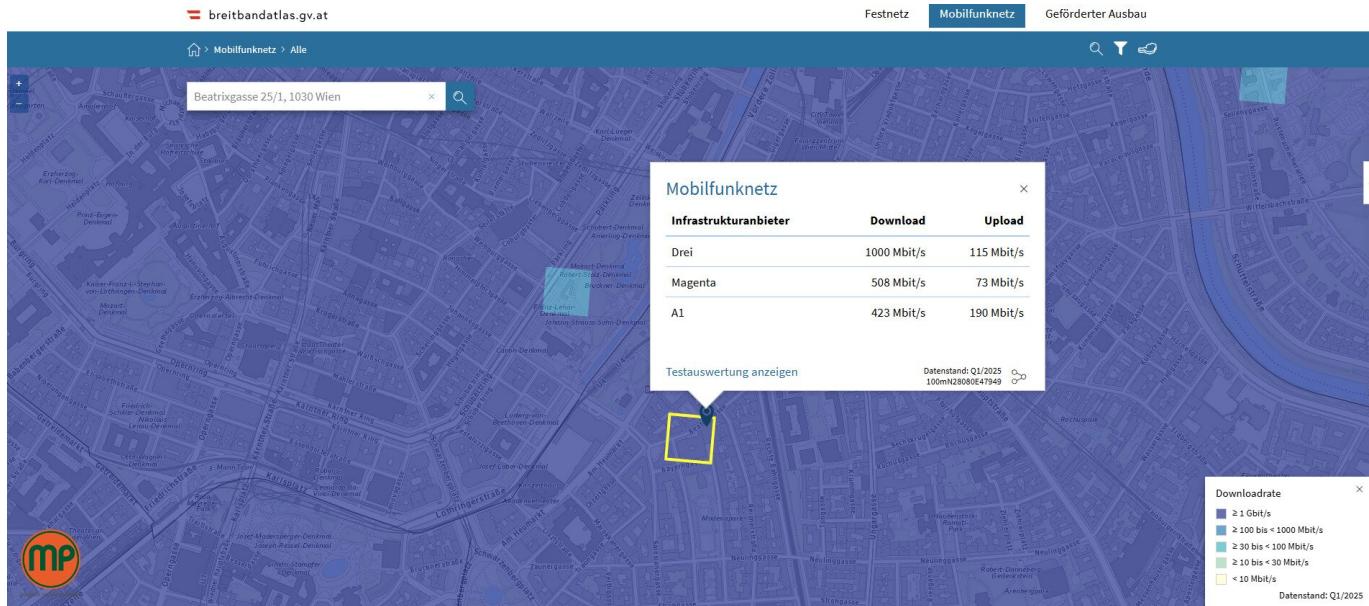
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Wohnung in der Beatrixgasse liegt in einer der begehrtesten Grätzl nahe dem Stadtpark. Die Umgebung ist ruhig, elegant und zugleich bestens an die Innenstadt angebunden.

### INFRASTRUKTUR:

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Stadtpark (U4), die eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt (Karlsplatz, Schwedenplatz) als auch in Richtung Heiligenstadt oder Hütteldorf ermöglicht.

Darüber hinaus sind zahlreiche Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Nähe. An der Station Weihburggasse verkehrt die Linie 2, die eine direkte Verbindung über die Ringstraße bis zum Praterstern und weiter in den 20. Bezirk bietet. Ebenso liegt die Haltestelle „Am Heumarkt“ in Gehweite, die von weiteren Linien bedient wird.

Darüber hinaus stehen Buslinien in der Umgebung zur Verfügung, darunter etwa die Linien 59A und 69A, die den 3. Bezirk mit anderen innerstädtischen Bezirken verbinden. Nachts sorgt der Nachtbus N75 für Mobilität.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung punktet die Lage mit einer erstklassigen Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie der Rochusmarkt sind rasch erreichbar, und die Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.

### AUSSTATTUNG:

Beim Betreten des Objekts eröffnet sich ein einladender, architektonisch durchdachter Eingangsbereich mit hochwertigem Fliesenboden. Die gesamte Wohnung wurde von einem Architekten mit viel Liebe zum Detail und Sinn für Funktionalität gestaltet.

Die Waschmaschine ist geschickt hinter einer beweglichen Garderobe verborgen – ein Beispiel für die clever integrierten Stauraumlösungen, die in der gesamten Wohnung umgesetzt wurden.



Das separate WC ist mit einem Design-Waschbecken einer renommierten Marke ausgestattet.

Von dort gelangt man in die großzügige Wohnküche, die das Herzstück der Wohnung bildet. Die Therme und der Warmwasserboiler sind elegant verdeckt, sodass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Der edle Parkettboden unterstreicht das hochwertige Ambiente.

Die maßgefertigte Küche überzeugt mit modernem Stil und erstklassiger Ausstattung – Geräte von Miele und Siemens überzeugen mit ihrer Leistung. Die schwarzen Oberflächen verleihen der Küche eine zeitlos elegante Note, während maßgeschneiderte Einbauschränke nahtlos im Raumkonzept aufgehen. Selbst die Heizkörper fügen sich farblich perfekt in das moderne, stilvolle Gesamtbild ein.

Von der Wohnküche aus gelangt man einerseits auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt, und andererseits in das großzügige Schlafzimmer.

Das en-suite Badezimmer, das über eine elegante Schiebetür zugänglich ist, präsentiert sich als wahre Wohlfühl-oase. Es ist mit einer freistehenden Badewanne, einer komfortablen Walk-in-Dusche sowie hochwertigen Sanitärelementen von Villeroy & Boch ausgestattet – ein Ausdruck von Stil, Qualität und zeitgemäßer Ästhetik.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Klimaanlage, die in beiden Zimmern vorhanden ist. Geheizt wird mittels Gas- Etagenheizung.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN