

**!! 1030 Wien - Nähe Schwarzenbergplatz / Unteres
Belvedere !! Traumhaftschöne Erstbezugswohnung nach
Komplettsanierung beim Schloss Belvedere mit
hofseitigem Balkon - in absoluter TOPLAGE - zu
ermitteln!**



Objektnummer: 5078/211

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,14 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Gesamtmiete	2.690,23 €
Kaltemiete (netto)	2.161,03 €
Kaltemiete	2.445,67 €
Betriebskosten:	234,64 €
USt.:	244,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



akad. IM René Pöllmann

rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24/Haus 2













Objektbeschreibung

!! TOPLAGE !! Exklusive Erstbezugswohnung nach Komplettsanierung | wunderschöne 3 Zimmer-Wohnung beim Schloss Belvedere | Balkon hofseitig

In absoluter Bestlage beim Schloss Belvedere gelangt diese traumhaftschöne, hochwertig sanierte Erstbezugswohnung mit innenhofseitigem Balkon zur Vermietung und überzeugt durch ihre perfekte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ruhige Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung:

- Wohnfläche ca. 117,14m² | 3. Liftstock | Baujahr 1965
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Durchbruch
- Separate, traumhaftschöne, moderne Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten und Platz für einen Frühstückstisch
- 2 sehr ruhig gelegene Schlafzimmer - eines davon mit dem Ausgang auf den Balkon
- Zentraler, sehr geräumiger Vorraum + Zwischenflur
- Neues Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken und Unterschränken
- 2 separate Toiletten mit Handwaschbecken (1 davon mit Waschmaschinenanschluss)
- 2 praktische Abstellräume
- Innenhofseitiger Balkon (westseitig, innenhofseitig)

Ausstattung:

- Wunderschöner Würfelparkettboden / Click-Vinylboden in der Küche
- Neue hochwertige Gaulhofer-Fenster in der gesamten Wohnung
- Moderne, wunderschöne Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Allgemeine Waschküche mit Trockner im Haus
- Brandschutz-Wohnungstür
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Kellerabteil
- Die **Gesamtmiete** beträgt **inkl. BK, Ust. Hauszentralheizung / Warmwasser: 2.799,00 Euro**

Lage:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere mit hervorragender Infrastruktur, bester öffentlicher Anbindung (U4-Heumarkt) sowie fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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