

## **1040// 5 Zimmer Penthouse - traumhafter Grünblick in Bestlage!**



**Objektnummer: 202600000010**

**Eine Immobilie von Sattmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Wohllebengasse        |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien             |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 208,60 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | E 177,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,38                |
| Gesamtmiete                   | 4.272,38 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 3.529,36 €            |
| Kaltmiete                     | 3.883,98 €            |
| Betriebskosten:               | 292,04 €              |
| USt.:                         | 388,40 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Gerald Jahn**

Sattmann Immobilien  
Währinger Straße 163/10

















## Objektbeschreibung

Erleben Sie eine lichtdurchflutete und großzügige Penthouse-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere. Diese exquisite Immobilie befindet sich in einem prächtigen Stilaltbau mit einem beeindruckenden Entrée. Genießen Sie atemberaubende Ausblicke über die Stadt und ins Grüne sowie eine großzügige Terrasse mit Blick in den Süden, Osten und Westen.

Das Haus ist umgeben von den Hotspots der Kunst, Kultur, Gastronomie und geschichtsträchtigen Palais. In Ihrer Freizeit erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten den Park des Schloss Belvedere, den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz und die Wiener Innenstadt. Vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 Taubstummengasse / U1, U4 Karlsplatz

Straßenbahn: 1, D, 71

Bus: 4A

### **Zustand und Ausstattung:**

+) Wände weiß

+) Holzisolierglasfenster

+) Alarmanlage, Gegensprechanlage

+) 5 Zimmer inklusive Bibliothek: Vinylböden, Fernseh-Anschlussmöglichkeit, teilweise Klimaanlage

+) Küche mit Wirtschaftsraum: Fliesenboden, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Ober- und Unterschränke, Waschmaschinen-Anschluß

+) Bad: Boden- und Wandverfliesung, Waschbecken, Spiegel, Badewanne, Bidet, Sprossenheizkörper

+) Dusche: Boden- und Wandverfliesung, Waschbecken

+) Dusche: Boden- und Wandverfliesung, WC

**Befristung:**

5 Jahre

**Stockwerk:**

Dachgeschoss mit Lift

**Raumaufteilung:**

5 Zimmer, Küche, 1 Bad mit WC, 1 Bad mit Bidet, 1 Dusche, 1 WC, 3 Vorräume, Wirtschaftsraum, 2 Abstellräume

**Fläche in m2:**

|                  |     |       |
|------------------|-----|-------|
| Zimmer 1:        | ca. | 67,70 |
| Zimmer 2:        | ca. | 34,88 |
| Zimmer 3:        | ca. | 18,96 |
| Zimmer 4:        | ca. | 21,90 |
| Zimmer 5:        | ca. | 16,10 |
| Vorraum+WC:      | ca. | 12,10 |
| Küche:           | ca. | 9,60  |
| Wirtschaftsraum: | ca. | 3,30  |
| Vorraum:         | ca. | 2,16  |
| Bad mit WC:      | ca. | 3,24  |
| Vorraum:         | ca. | 7,32  |
| Abstellraum 1:   | ca. | 2,07  |
| Abstellraum 2:   | ca. | 1,91  |

|                    |            |               |
|--------------------|------------|---------------|
| Dusche:            | ca.        | 2,18          |
| Bad mit Bidet:     | ca.        | 5,18          |
| <b>Nutzfläche:</b> | <b>ca.</b> | <b>208,60</b> |

|           |     |       |
|-----------|-----|-------|
| Terrasse: | ca. | 43,51 |
|-----------|-----|-------|

#### **Energieausweis:**

HWB: 177,4 kWh/m2a | Klasse: E

f GEE: 2,38 | Klasse: D

#### **Monatliche Kosten in EUR:**

|                     |          |                 |
|---------------------|----------|-----------------|
| Miete               |          | 3.529,36        |
| Betriebskostenkonto |          | 292,04          |
| Liftkostenkonto     |          | 62,58           |
| +10% Ust.           | 3.883,98 | 388,40          |
| <b>Gesamt</b>       |          | <b>4.272,38</b> |

#### **Kautio n in EUR:**

21.400,00

#### **Nebenkosten in EUR:**

Bearbeitungsaufwand: 180,00

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