

**++ Ihr neues Zuhause beim Belvedere: Traumhafter
3-Zimmer Erstbezug nach Sanierung ++**



Objektnummer: 8275

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 62,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien











Objektbeschreibung

Bereits beim ersten Betreten der Liegenschaft eröffnet sich ein besonderes Wohngefühl: Der eindrucksvolle, repräsentative Haupteingang, flankiert von markanten Löwenskulpturen, führt in einen liebevoll begrünzten Innenhof, der Ruhe, Eleganz und ein Gefühl von Exklusivität vermittelt.

In genau diesem stilvollen Ambiente befindet sich diese **frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung** als **Erstbezug**: ein Zuhause, in einer der begehrtesten Lagen Wiens, das urbane Leben mit Rückzug und Privatsphäre verbindet.

Nur wenige Schritte vom **Schloss Belvedere und seinen weitläufigen Gartenanlagen** entfernt, genießen Sie hier eine **absolute Ruhelage** mitten in der Stadt kombiniert mit **perfekter Infrastruktur**.

Die durchdachte Raumaufteilung mit separater Küche, großzügigem Wohnzimmer und zwei ruhig gelegenen Schlafzimmern macht diese Wohnung ideal für alle, die **komfortabel und zentral wohnen möchten**.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Zimmer 1: Großzügiges Wohnzimmer
- Zimmer 2: Schlafzimmer (ruhig zum begrünzten Innenhof gelegen)
- Zimmer 3: Schlafzimmer (ruhig zum begrünzten Innenhof gelegen)
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer
- Separates WC

Küche

- Separate Küche mit Fenster zum Lüften
- Geschirrspüler

- Induktionskochfeld & Backrohr
- Großzügiger freistehender Kühlschrank
- Waschmaschinen-Anschluss

Badezimmer

- Badezimmer mit Walk-In Dusche
- Doppelwaschbecken
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper

Weitere Info's:

- Geheizt wird mit Infrarotpaneelen (im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich ein Nachtspeicherofen)
- Warmwasser über Vaillant Durchlauferhitzer
- Großzügiges Kellerabteil mit eigenem Licht ist vorhanden

Lage & Infrastruktur:

- In nur wenigen Minuten in der Innenstadt
- Schloss Belvedere mit Park Belvedere nur wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahn **Linie D (Station „Schloss Belvedere“)** direkt vor der Tür
- **Hauptbahnhof Wien fußläufig erreichbar**
- S-Bahn „**Quartier Belvedere**“ ca. **400 m entfernt**

Mietdetails

- Verfügbar ab sofort

- Befristung: 3 Jahre mit Verlängerungsoption
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns, Ihnen diese traumhafte Wohnung in 1040 Wien persönlich zeigen zu dürfen – vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap