

# Historisches Flair, zeitgemäßer Luxus: Außergewöhnliche Wohnung im Beethovenhaus | 360° Tour



**Objektnummer: 5601**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

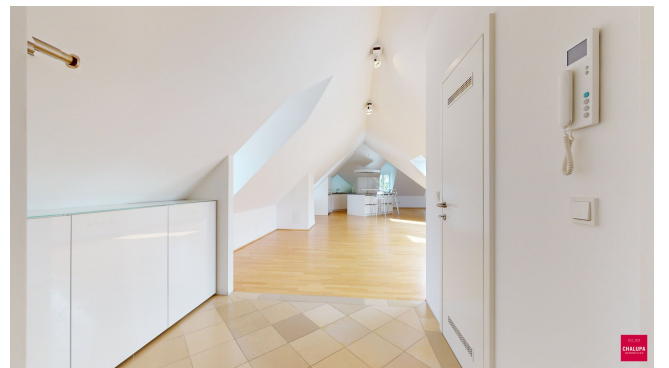
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1680
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Gesamtmiete</b>	3.832,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.689,76 €
<b>Kaltmiete</b>	3.484,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	794,32 €
<b>USt.:</b>	348,41 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges = Gartenmiete

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

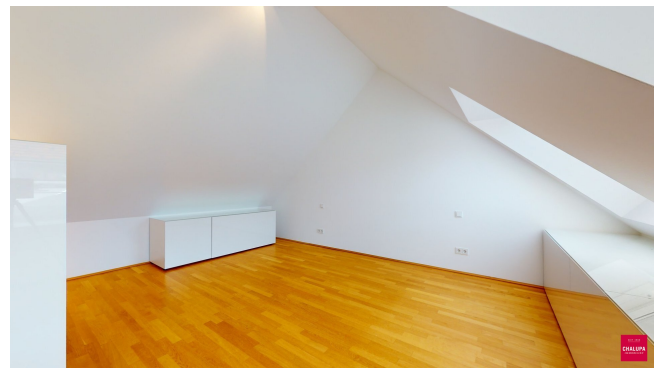
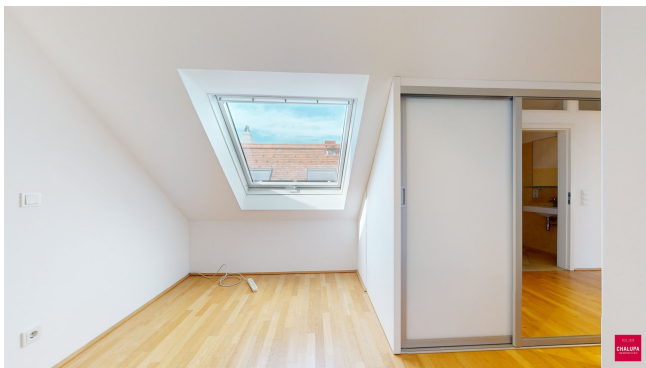






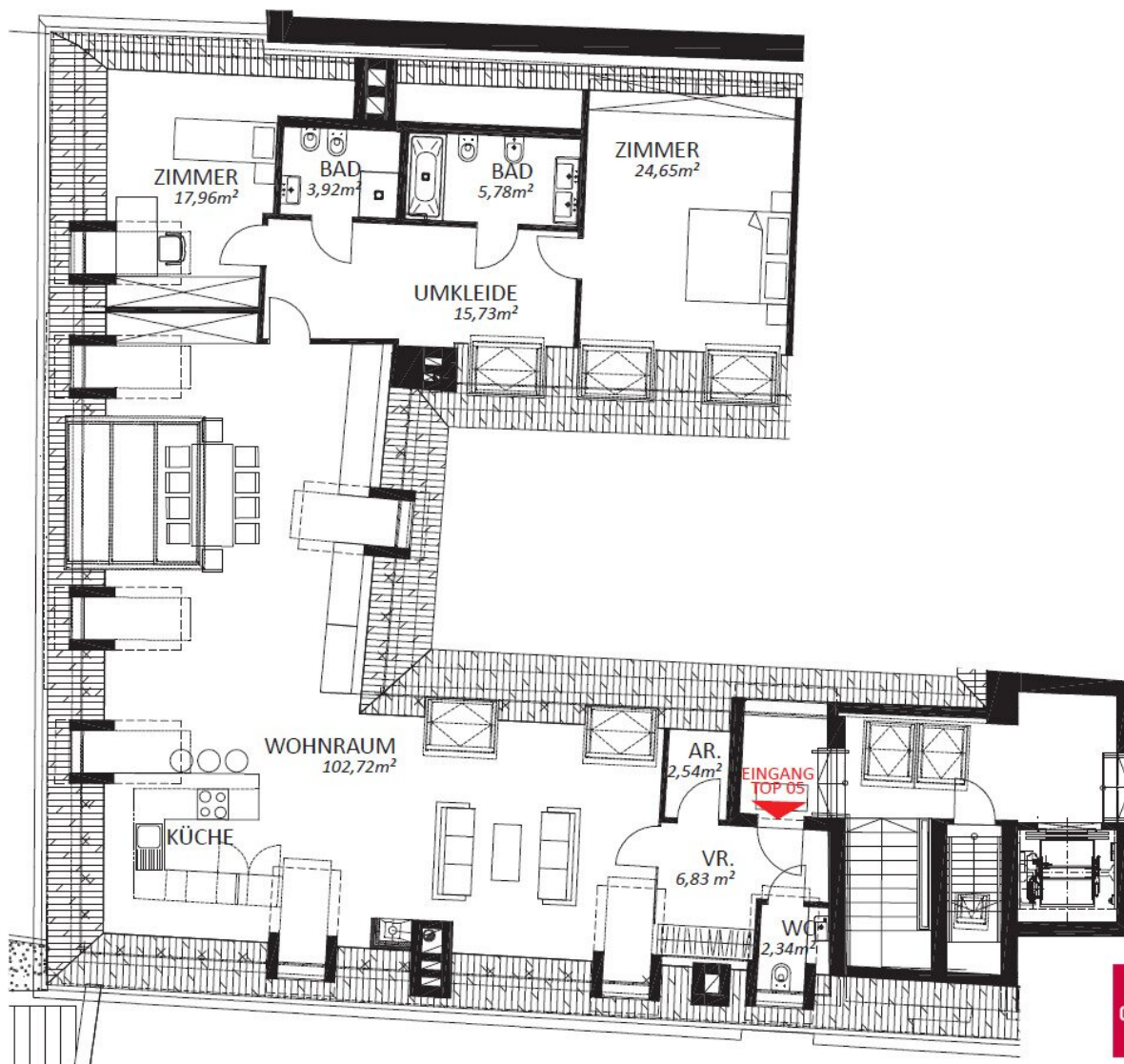












## Objektbeschreibung

Willkommen im Beethovenhaus, einem architektonischen Juwel aus dem Jahr 1680, das sich in der berühmten Kahlenberger Straße befindet. Dieses prächtige Gebäude verkörpert eine reiche Geschichte und bietet eine einzigartige Atmosphäre, die von kulturellem Erbe und zeitloser Eleganz geprägt ist.

Die zur befristeten Vermietung stehende Wohnung Top 5 hat eine Gesamtfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und bietet drei großzügige Zimmer. Sie befindet sich im Obergeschoss des Hauses und kann bequem über einen vorhandenen Lift erreicht werden kann.

### AUFTEILUNG

Betreten Sie die Wohnung durch einen zentralen Eingangsbereich, der mit einem Abstellraum und einem Gäste-WC ausgestattet ist. Der Wohnbereich besticht durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre und umfasst ca. 103 m<sup>2</sup>, einschließlich einer integrierten, hochmodernen Wohnküche. Ein nahtloser Übergang führt zum Schlafbereich, der zwei Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und zwei Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC umfasst.

### AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist mit klassischen Parkettböden in den Wohnbereichen und eleganten Fliesen in den Nassräumen ausgestattet. Eine effiziente Hauszentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Darüber hinaus bietet die Wohnung ein geräumiges Kellerabteil. Ein zusätzliches Highlight ist der gemeinschaftliche Swimmingpool, der den Bewohnern zur Verfügung steht.

Für diejenigen, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen, stehen optional zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, die jeweils für 262 € pro Monat angemietet werden können.

Weiters kann optional ein großzügiger, rund 211 m<sup>2</sup> großen Eigengarten im hinteren Bereich der Liegenschaft für 550 € / Monat angemietet werden.

Diese außergewöhnliche Wohnung im historischen Beethovenhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem faszinierenden Ambiente zu leben, das Geschichte, Luxus und Exklusivität vereint. Entdecken Sie das Privileg des Wohnens in absoluter Ruhelage und lassen Sie sich von der Magie dieses einzigartigen Ortes verzaubern.

Erleben Sie die faszinierende Atmosphäre dieser außergewöhnlichen Wohnung hautnah mit unserer interaktiven 360°-Tour [hier!](#)

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und

Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap