

## #SQ - KOMPLETT MÖBLIERTE WOHNUNG IN HOFRUHELAGE BEI SCHLOSS BELVEDERE



**Objektnummer: 19864**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.083,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.172,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,02 €
<b>USt.:</b>	117,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6







## Objektbeschreibung

Die gemütliche, voll möblierte 2 Zimmer-Wohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und liegt im hofseitigen Hochparterre in absoluter Ruhelage. Das Objekt verfügt über einen Vorraum, ein geräumige Küche mit allen Geräten, einem Wohnzimmer und ein Schlafzimmer und ein Bad mit ein Walk-in Dusche und einer Toilette. Zur Ausstattung gehören Vollholz Parkettböden, Fliesen, teilweise doppelt-verglaste Isolierfenster und eine Gasetagenheizung. Die Wohnung ist komplett möbliert. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine komplett eingerichtete Küche, eine Wohnzimmermöblierung mit 2 Couches , einem Couchtisch und einem Sideboard inkl. TV Gerät, 2 Betten mit Matratzen, 2 Nachkästchen mit Lampen, ein Schreibtisch, eine Waschmaschine, Stehlampen, Deckenleuchten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof zu gelangen. Die Straßenbahnstation "Schloß Belvedere" befindet sich direkt vor der Tür (Straßenbahnlinien 1 und D). der Garten im Innenhof kann mitbenutzt werden.

**Die Wohnung ist ab 1.1.2025 verfügbar!**

### ECKDATEN:

- Wohnnutzfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Toilette
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS:

- Exklusive Lage in Botschaftsviertel bei Schloss Belvedere
- 2 Helle Räume
- 1 geräumige Küche
- Hofseitige Ruhelage mit Blick in den Garten (Allgemeinnutzung)

#### **KOSTEN:**

- Miete netto: €1.083,71
- Betriebskosten: € 89,02
- Gesamt netto: € 1.172,73
- zzgl. 10% USt.: € 117,27
- Gesamt brutto: € 1.290,00
  
- Kautionsfrei
  
- Provisionsfrei

#### **KONTAKT:**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung in 1040 Wien präsentieren zu dürfen!

Kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap