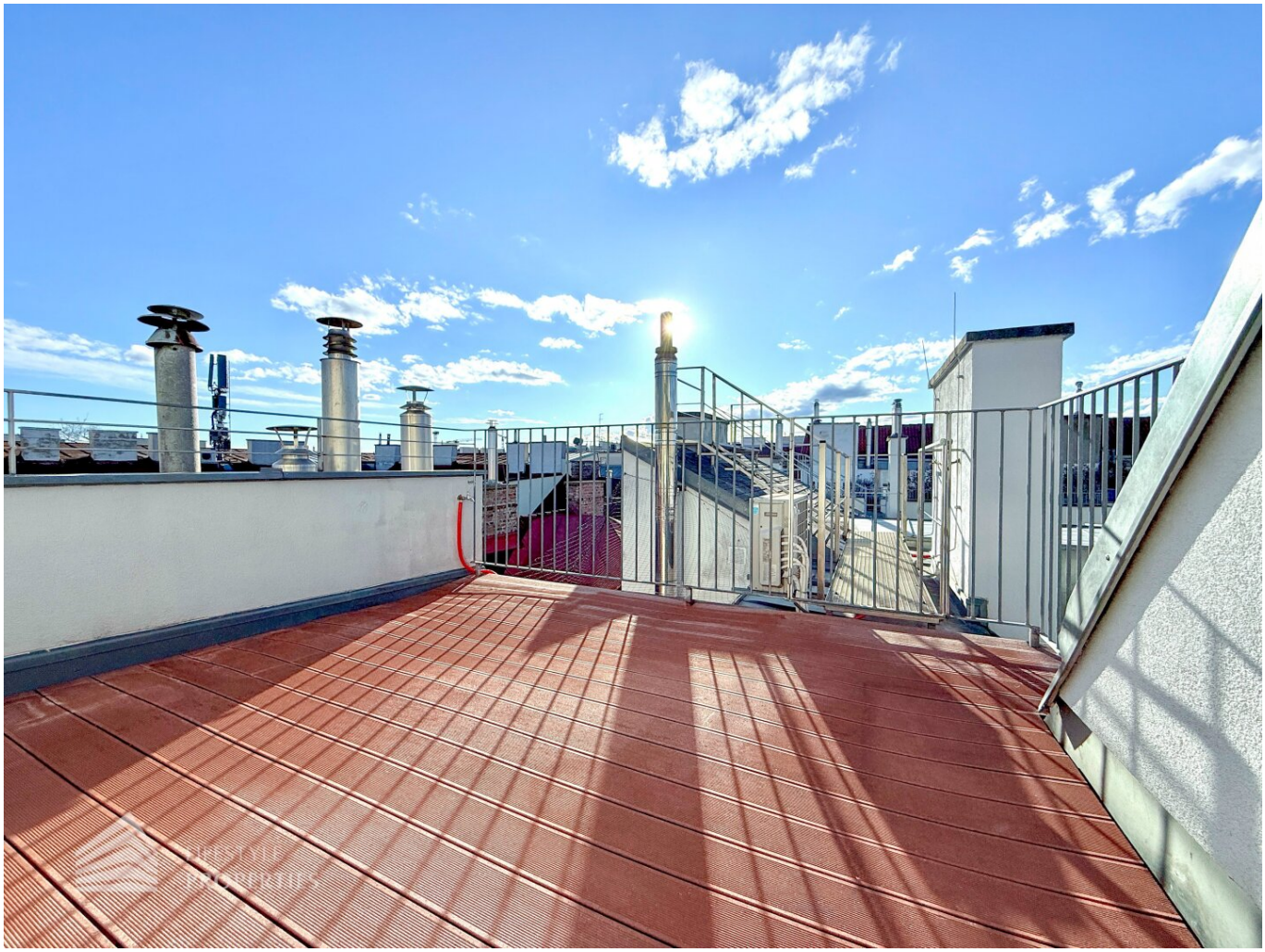
# Helle 3-Zimmer Wohnung mit Terrassen, Nähe Belvedere



**Objektnummer: 4692**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1899 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 122,06 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 85,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,40 |
| **Gesamtmiete** | 2.578,08 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.897,75 € |
| **Kaltmiete** | 2.177,27 € |
| **Betriebskosten:** | 279,52 € |
| **Heizkosten:** | 152,57 € |
| **USt.:** | 248,24 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

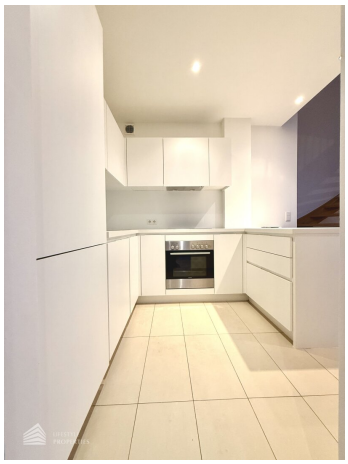
## Ihr Ansprechpartner

**Marie-Louise Eisenburger**

LIFESTYLE
PROPERTIES

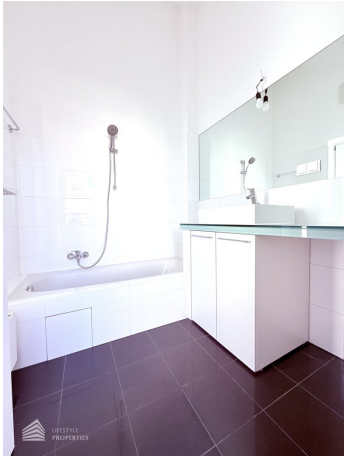
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

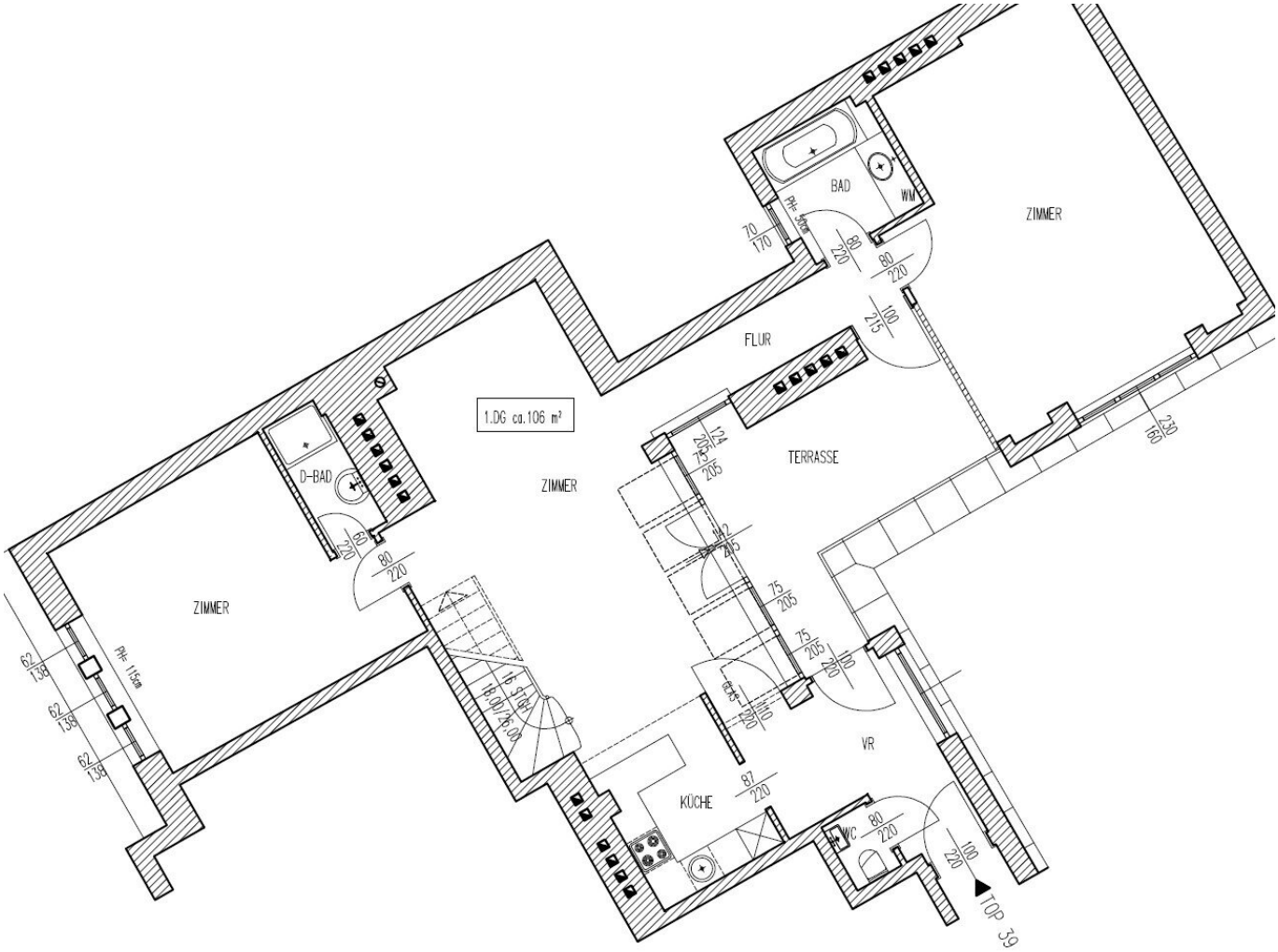


LIFESTYLE
PROPERTIES

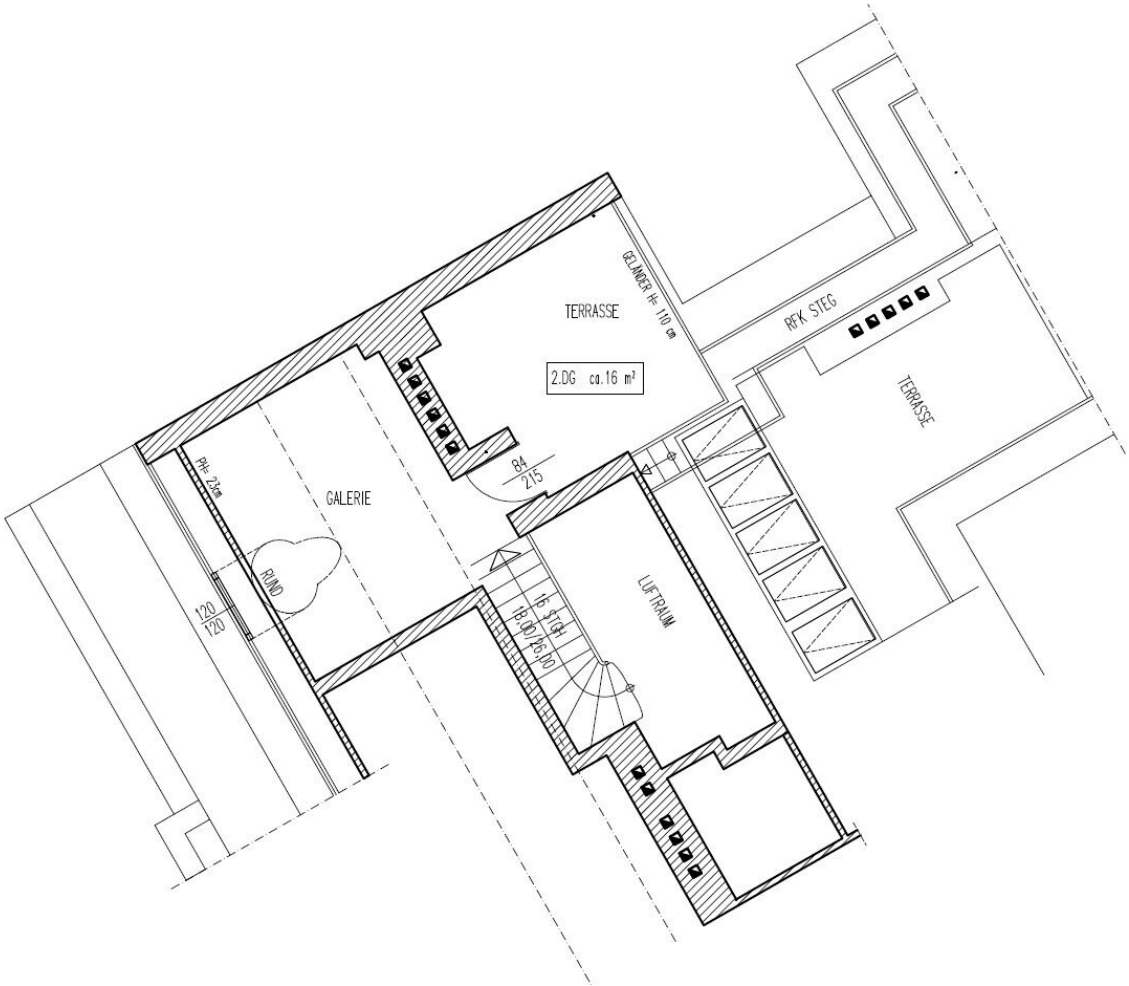
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



1.DG ca.106 m²
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BAD
WM
FLUR
TERRASSE
D-BAD
KÜCHE
VR
WC
PH= 50cm
PH= 115cm
16 STGH
18.00/26.00
TOP 39


TERRASSE
GELÄNDER H= 110 cm
2.DG ca.16 m²
RFK STEG
TERRASSE
GALERIE
PH= 23cm
RUND
84
215
120
120
16 STGH
18,00/26,00
LUFTRAUM

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle 3-Zimmer-Wohnung mit Galerie und 2 Terrassen im wunderschönen 4. Gemeindebezirk Wieden.

Die charmante Wohnung verfügt über ca. 122 m² und befindet sich im DG eines Altbaugebäudes, welches im Jahr 1899 errichtet wurde. Die Immobilie teilt sich in einen Vorraum, drei Zimmer, eine Galerie, eine Küche, zwei Badezimmer, zwei Terrassen und eine separate Toilette auf. Die Wohnung wird unbefristet vermietet. Alle Zimmer sind mit einem Parkettboden ausgekleidet und das Bad ist verfliest.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Von hier gelangen Sie in das große, helle Wohnzimmer mit der halb offenen und komplett ausgestatteten Küche. Rechts gelangen Sie über einen Flur zu einem großen Schlafzimmer, im Flur befindet sich ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Links nach der Treppe befindet sich das zweite Schlafzimmer mit en-suite Bad mit Dusche. Vom Wohnraum, vom Vorraum und vom Flur gelangen Sie auf die untere Terrasse. Über die Treppe gelangen Sie zur Galerie und zur zweiten uneinsichtigen Terrasse mit schönem Blick.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen sind nicht fern - Das Belvedere, der Schweizergarten und der Alois-Drasche-Park sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U1 und die Nähe zum Hauptbahnhof gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für genauere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns jederzeit!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap