

EXPOSÉ

generalsanierte 3 Zimmer Wohnung
1010 Wien Bellariastraße 12 - Top 3a

REALKANZLEI
Sodoma
IMMOBILIENVERWALTUNG
UND - VERMITTLUNG
IMMOBILIENBERATUNG



OBJEKTBSCHREIBUNG:

Diese generalsanierte 3 Zimmer Altbau Wohnung besticht durch die extravagant hohen Decken, die ausgezeichnete Prestigelage und die hochwertige Ausstattung. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während die durchdachte Raumaufteilung Komfort und Funktionalität bietet.



BASISDATEN

- Nutzfläche: 97m²
- unbefristete Vermietung
- 2. Stock (Lift vorhanden, hält im Zwischengeschoss)
- Heizung/Klima: Wärmepumpe

RÄUME

- zentrales Vorzimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer
- zwei Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- separates WC

ENERGIEAUSWEIS

HWB D, 129,5 kWh/m²a
fGEE D, 2,05
gültig bis 28.09.2033

AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- dekarbonisiert - Beheizung mit Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Fischgrätparkett
- Einbauküche
- freistehende Badewanne
- Regendusche
- Doppelwaschtisch
- Stukatur
- indirekte Deckenbeleuchtung in Vorraum und Bad

Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12



Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
 01 587 92 96 12



Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
 01 587 92 96 12

REALKANZLEI
Sodoma
 IMMOBILIENVERWALTUNG
 UND - VERMITTLUNG
 IMMOBILIENBERATUNG



Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12

REALKANZLEI
Sodoma
IMMOBILIENVERWALTUNG
UND - VERMITTLUNG
IMMOBILIENBERATUNG

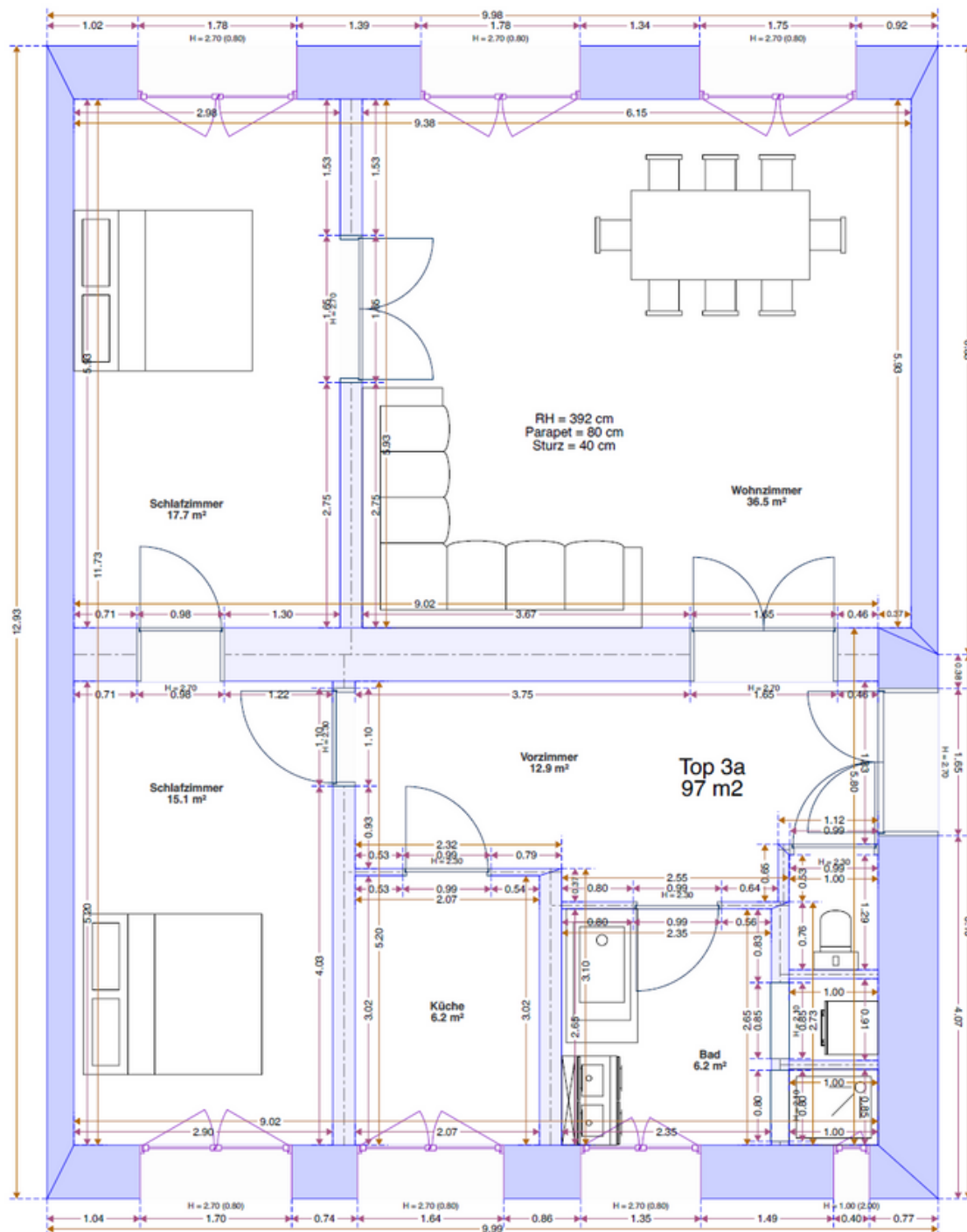


Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
 01 587 92 96 12

REALKANZLEI
Sodoma
 IMMOBILIENVERWALTUNG
 UND - VERMITTLUNG
 IMMOBILIENBERATUNG

GRUNDRISS



Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12



LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer absolute Prestigelage im Herzen Wiens - mit einem einzigartigen Ausblick auf das Naturhistorische Museum und bietet damit eine erstklassige städtische Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung liegt alles, was das urbane Leben auszeichnet: eine hervorragende Infrastruktur, vielseitige Gastronomie, diverse Einkaufsmöglichkeiten und eine Fülle an kulturellen sowie freizeitbezogenen Angeboten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linien U3 und U2 (Station „Volkstheater“) sind in weniger als einer Gehminute erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch zahlreiche Straßenbahnlinien (1, 2, D, 46, 49, 52, 71) und Buslinien (48A, N46) der Wiener Linien befinden sich in direkter Nähe, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Es gibt zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Institutionen, die das Wiener Stadtbild prägen. Dazu zählen unter anderem das Natur- und Kunsthistorische Museum, das Volkstheater und das Parlament. Auch der Volksgarten ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Kulinarisch lässt die Umgebung ebenfalls keine Wünsche offen - vom traditionellen Wiener Beisl bis hin zu internationaler Spitzenküche, von gemütlichen Cafés bis zu angesagten Bars.

Diese Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit bester Erreichbarkeit und einer Fülle an Angeboten – ideal sowohl für das tägliche Leben als auch für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten.

Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12



PREISGESTALTUNG

Netto Hauptmietzins	EUR	2.330,00
Betriebskosten	EUR	230,86
Umsatzsteuer	EUR	256,09
monatliche Gesamtbelastung		EUR 2.816,95

Provision

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Kaution

3 Brutto-Monatsmieten EUR 8.500,-

Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12



BESICHTIGUNG

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermin, wenden Sie sich bitte an Katharina Matschnig unter katharina.matschnig@sodoma.at oder telefonisch unter 01 587 92 96 12 .

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass wir als Realkanzlei Sodoma gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig werden, nicht für den/die Mieter:in.

Der/die Immobilienmakler:in erklärt, dass er/sie – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Besichtigung vereinbaren:

Katharina Matschnig
katharina.matschnig@sodoma.at
01 587 92 96 12