

360 TOUR // PENTHOUSE-DACHTERRASSEN-WOHNUNG NAHE BELVEDERE



Dachterrasse

Objektnummer: 5_17558

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,67
Gesamtmiete	6.000,00 €
Kaltmiete (netto)	4.997,66 €
Kaltmiete	6.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



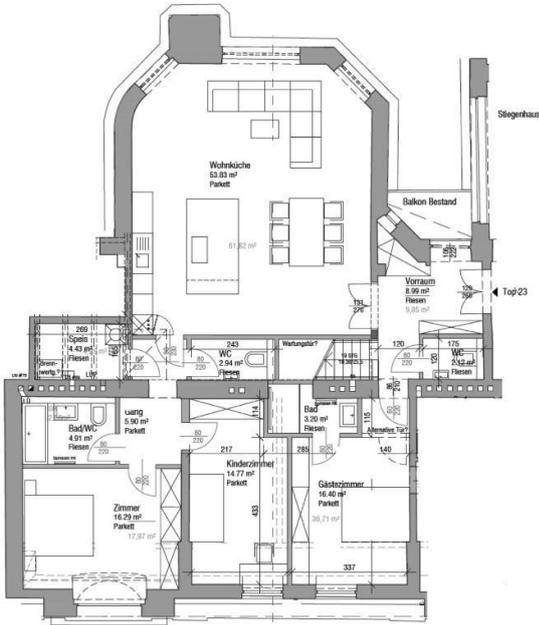
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

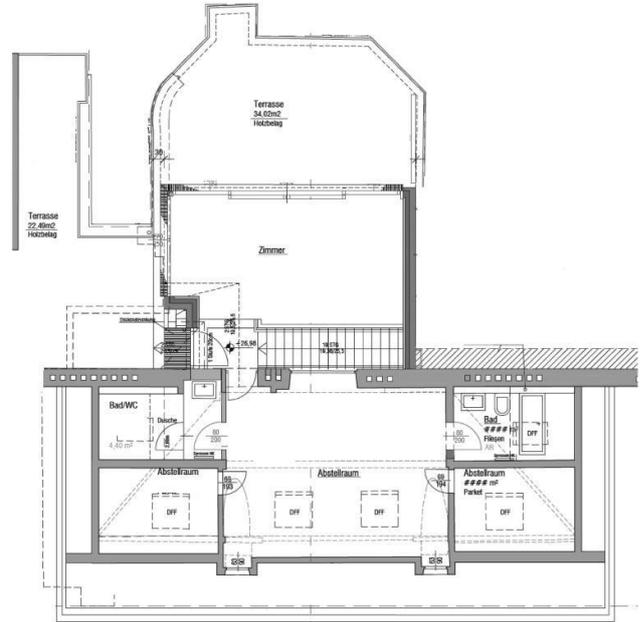
T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





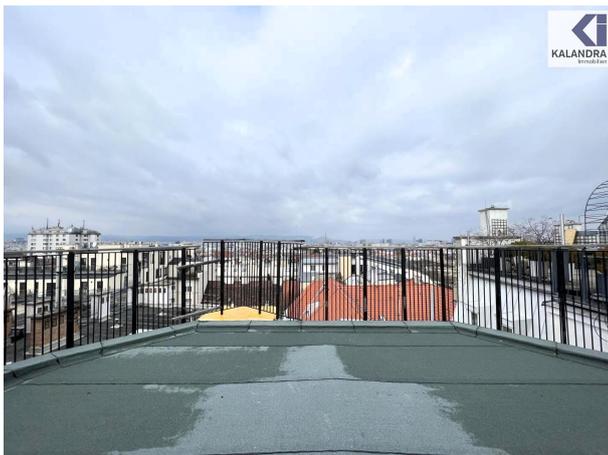
5. Obergeschoss 1:100



6. Obergeschoss 1:100





















Objektbeschreibung

LUXUS - DACHGESCHOßWOHNUNG beim BELVEDERE

Diese in einem repräsentativen Palaisgebäude gelegene DACHGESCHOßWOHNUNG wurde neu um- & ausgebaut und hochwertigst ausgestattet.

Das aus der Gründerzeit stammende Gebäude liegt gegenüber dem Barockschloß Belvedere. Das Objekt verfügt über eine gegliederte Fassade, Balkone mit gusseisernen Geländern und beeindruckt durch ein großzügiges, marmorgetäfeltes Entree von dem zwei Stiegen zu den Wohnungen und Büros führen, die aber auch über 2 Personenaufzüge erreichbar sind.

Raumaufteilung:

1.Ebene:

- Enree/ Vorraum, Gäste-WC
- loftartiger Wohnraum mit offener Wohnküche (ca. 54m²), Abstell-/Wirtschaftsraum (ca. 4,50m²)
- Master-Bedroom mit anschließendem Wannenbad/ WC
- zwei weitere Zimmer
- jeweils mit zugeordnetem Badezimmer (Duschbad & Duschbad mit WC);

aus dem Vorraum führt eine Innestiege in die

2.Ebene:

- ein Wohnbereich (ca. 30m²) übergehend in einen Wintergarten (ca. 28m²) und Ausgang auf die Dachterrassen (ca. 34m² und ca. 22m²) mit Fernblick über Wien
- zwei weitere Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (ein Duschbad, ein Wannenbad mit WC), 2 Stau-/ Abstellräume.

Ausstattung:

- generalrenovierter Erstbezug
- in den Wohnräumen durchgehend neu verlegter Eichen-Parkettboden
- Naßräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche
- Gas-Etagenheizung/ Fußbodenheizung
- Aircondition
- Küche EWE/ FM gem. beiliegender Visualisierung & KV
- Parkett Eiche Fischgrät mit Randfries in allen Wohnräumen, auch auf der Galerie
- Türen (fast) alle neu, aber ALT WIEN (profilierte Türen im Altbaustil)
- Terrassenbelag Thermokiefer
- seith. Stieengeländer oben und unten Glas, Stiegenuntersicht Rigips (weiß gestrichen)
- SanitärAusstattung siehe Beilage – NICHT GANZ DER LETZTSTAND! WC ist ZB auch Laufen Pro!
- Bäder: 60*60 Marazzi System N Grigio Medio (nur Boden und Dusch/Wannenbereich, Rest

Latexfarbe)

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof, der Straßenbahnlinie D, die direkt in wenigen Minuten ins Zentrum führt, sowie die straßenverkehrsgünstige Verbindung zum Flughafen Wien (30 Minuten) gegeben.

- U-Bahnlinie U1 "Südtiroler Platz"
- Straßenbahn D, O, 18
- Buslinie 13A, 69A

Der repräsentative Stilaltbau liegt im ruhigen jedoch zentral gelegenen Viertel des 4. Bezirks in dem sich viele Botschaften und renommierte Rechtsanwaltskanzleien angesiedelt haben. In bequemer Gehweite liegt das neue Viertel „Quartier Belvedere“, welches auf dem ehemaligen Südbahnhof-Areal errichtet wurde. Hier entstand u.a. der Erste-Campus mit rund 4.000 Arbeitsplätzen sowie weitere Büro- und Wohnhausanlagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in der Umgebung.

Die Wohnung wird neu ausgebaut und ist voraussichtlich ab Februar 2022 beziehbar. Angeboten wird ein ein auf 7 Jahre befristetes Mietverhältnis mit zweijährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht. Als Kautionsbetrag werden 4 Bruttomonatsmieten verlangt (Bankgarantie möglich).

360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVWWJ>

LUXURY ATTIC APARTMENT next BELVEDERE

This ATTIC FLOOR APARTMENT, located in a representative palace building was rebuilt, expanded and equipped to the highest quality.

The building, which dates from the Wilhelminian era is located opposite the Baroque Belvedere Palace.

The property has a structured facade, balconies with cast iron railings and impresses with a spacious, marble-paneled entrance from which two staircases lead to the apartments and offices, which can also be reached via 2 passenger elevators.

Layout:

1st level:

- enree / vestibule, guest toilet
- loft-like living room with open kitchen-cum-living-room (approx. 54m²), storage / utility room (approx. 4,50m²)
- master bedroom with adjoining bathroom/ toilet
- two more rooms
- one with an assigned bathroom (shower & toilet);

an inner stairway leads from the anteroom into the

2nd level:

- a living area (approx. 30m²) merging into a winter garden (approx. 28m²) and exit to 2 roof terraces (approx. 34m² and approx. 22m²) with a distant views over the city of Vienna
- two bedrooms
- 2 bathrooms (one shower bathroom, one with tub & toilet), 2 storage rooms.

Furnishing & equipment:

- completely renovated - first time occupancy
- newly laid oak parquet flooring in all living rooms
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware and design fittings
- fully equipped fitted kitchen
- independent gas heating/ underfloor heating
- aircondition

Public transportation:

The public accessibility is given by the proximity to the main train station, the tram line D, which leads directly to the center in a few minutes, as well as the convenient road connection to Vienna Airport (30 minutes).

- underground line: U1 "Südtiroler Platz"
- tram: D, O, 18
- bus lines: 13A, 69A

The representative building is located in the quiet but centrally located quarter of the 4th district in which many embassies and renowned law firms have settled.

The new quarter "Quartier Belvedere", which was built on the former Südbahnhof area, is within easy walking distance. Among other things, the Erste Campus with around 4,000 workplaces, offices and residential complexes were built here.

Shops for daily needs and restaurants are in the vicinity.

A tenancy agreement limited with up to 7 years with a two-year waiver of termination by the tenant is been offered.

An amount of 4 gross rents is required as a deposit (bank guarantee possible)

360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVWWJ>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	4997,66	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	403,2	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	53,68	zzgl 10% USt.

Umsatzsteuer € 545,46

Gesamtbetrag € 6000

Heizwärmebedarf: 110.63 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: D

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.67

Klasse Gesamtenergieeffizienz: E

Faktor Gesamtenergieeffizienz: