Großartige Altbauwohnung mit 3 Schlafzimmern im beliebten 7. Bezirk - komplett möbliert zu mieten

Wohnzimmer_integrierteKüche

Objektnummer: 583281

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	2.399,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.237,00 €
Betriebskosten:	237,00 €
Heizkosten:	162,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

EINBAHN

Miele

Grundriss

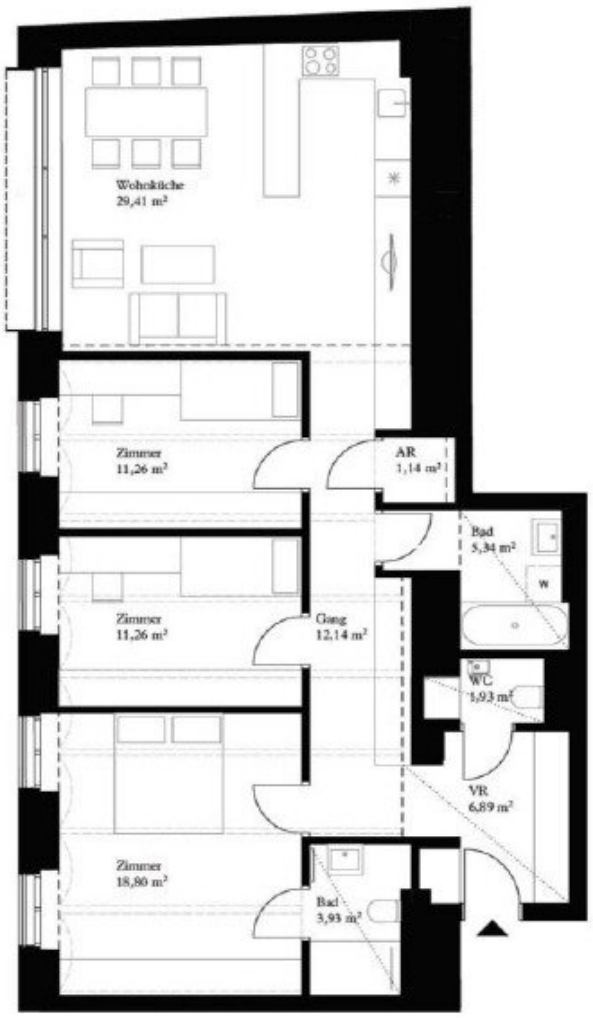
STILNEUBAU	Zimmer	4	Balkon	–	Garten	–	
Top 04	Wohnnutzfläche	102,10 m²	Terrasse	–	Kellerabteil	3,07 m²	
Hochparterre	Loggia	–	Dachterrasse	–	Raumhöhe	2,50-3,00 m	

EIN PROJEKT DER: ARE Austrian Real Estate Development GmbH, www.are-development.at | VERMARKTET VON: Engel & Völkers, Tel. +43 1 9615000, www.engelvoelkers.at
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind nur ungefähre Werte und können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern, wobei darauf hingewiesen wird, dass in einem Altbau größere Toleranzen als in einem Neubau auftreten können. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterien* sind nur noch Erfordernis dargestellt. Die dargestellte Möblierung gilt lediglich als Vorschlag und ist daher nicht Gegenstand des Vertrages. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind jedenfalls nur die Naturmaße heranzuziehen. Auch eine allfällige gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt ohne Vertragsinhalt zu sein. Änderungen, auch hinsichtlich der Situierung und des Anschlages von Türen und Fenstern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE ENGEL&VÖLKERS

1 2 3

Datum der Planerstellung: 22.10.18



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Herrliche Familienwohnung in einer der beliebtesten und schönsten Wiener Wohnlagen

Der 7. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens und insbesondere die Schottenfeldgasse zeichnet sich durch besonders viele schöne Jahrhundertwendehäuser aus, die um 1900 errichtet wurden.

Die Schottenfeldgasse 34 wurde von einem sehr renommierten Projektentwickler erst vor wenigen Jahren von Grund auf generalsaniert und verbindet die Vorzüge eines klassischen Altbaus wie eine besonders hohe Raumhöhe und Fischgrätparkett mit der Nachhaltigkeit eines Neubaus wie Fußbodenheizung und hauseigener Wärmeversorgung.

Auch die Raumaufteilung ist perfekt: Auf rund 102 m² finden Sie ein großes Wohnzimmer mit geräumiger, integrierter Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, und einen Abstellraum. Das schöne hohe Tonnengewölbe im Vorraum und im Gangbereich betonen zusätzlich den Altbaucharme dieser Wohnung.

Die Wohnung liegt im ersten Liftstock der Liegenschaft, aber das ist hoch genug, um über den Köpfen der vorbeigehenden Passanten zu sein und der Lichteinfall ist grandios. Dazu tragen auch die großen Fensterfronten und die bodentiefen Fenster bei, die viel Licht in die Räume holen und den Blick in Richtung zweier Bäume öffnen, die direkt vor Ihrer Nase wachsen.

Diese komplett möblierte Wohnung können Sie ab 7. August für 5 Jahre anmieten, die Wohnung bleibt komplett möbliert. Es ist das perfekte Domizil für Expats und Diplomaten, die sich nicht neu einrichten möchten und eine geschmackvolle, zeitlose Ausstattung wertschätzen.

Da die Vermieter Kleinunternehmer sind, profitieren Sie als Mieter davon, dass die Miete ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben wird.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit ensuite-Bad
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Gästebad
- Abstellraum
- Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche

zusätzliche Vorteile:

- trockenes Kellerabteil
- Fahrradraum
- Kinderspielraum
- eigener Müllraum

Die Ausstattung:

- Parkettböden im Fischgrätstil
- Fußbodenheizung
- Bäder mit Dusch oder Wanne und Waschmaschine
- bodentiefe Fenster
- große drehbare Fenster mit 360° Rotation
- bodentiefe Lärmschutzfenster
- moderne Einbauküche mit Topgeräten und Barbereich
- Beleuchtungskörper
- Garderoben
- (Bücher-)Regale
- Sofa
- Esstisch mit Stühlen
- Schreibtisch
- Betten
- Vorhänge
- Pflanzen
- TV

Die Infrastruktur:

Die Adresse könnte bezüglich der Anbindung nicht besser sein: Sie wohnen in einer breiten Einbahnstraße mit Baumbestand und erreichen in kürzester Zeit die U3 und den Westbahnhof, der nur eine U-Bahn-Station entfernt ist.

Der Autobus 13A verkehrt in unmittelbarer Nähe, am Westbahnhof können Sie in die U6 und zu diversen Schnellbahnung und Zügen wechseln, zudem haben Sie am Bahnhof 24/7 Einkaufsmöglichkeiten. Im Nebenhaus (Schottenfeldgasse 36-38) gibt es es eine Garage, in der Payuca Plätze anbietet (https://payuca.com).

Die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im 7. Bezirk sind schier grenzenlos:

Die Mariahilferstraße ist die längste Einkaufsstraße Wiens und bietet alles, was Ihr Herz begehrt wie zB Buchhandlungen mit einer großen englischsprachigen Abteilung.

Die vielen entzückenden Seitengassen, die oft auch Fußgängerzonen sind, bieten eine große Vielfalt an individuellen Geschäften, Restaurants und Bars für jeden Geschmack, auch alle großen Supermärkte sind vertreten. Bei der Barnabitenkirche gibt es an mehreren Tagen in der Woche einen kleinen Bauernmarkt. Das englisch-sprachige Haydn Cinema ist wenige hundert Meter entfernt.

Sie finden überdurchschnittlich viele Yoga-Studios, Wellness-Shops, Pilates-Studios, Bäckereien und Soulfood-Restaurants in der Umgebung, in der Vorweihnachtszeit finden Sie wenige hundert Meter entfernt einen der beliebtesten Weihnachtsmarkt (Christkindlmarkt am Spittelberg).

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und bitten Sie um Vereinbarung eines Besichtigungstermins,

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap