

Historischer Charme & moderner Luxus – Wohnen in 1010 Wien



Objektnummer: 6211/253

Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

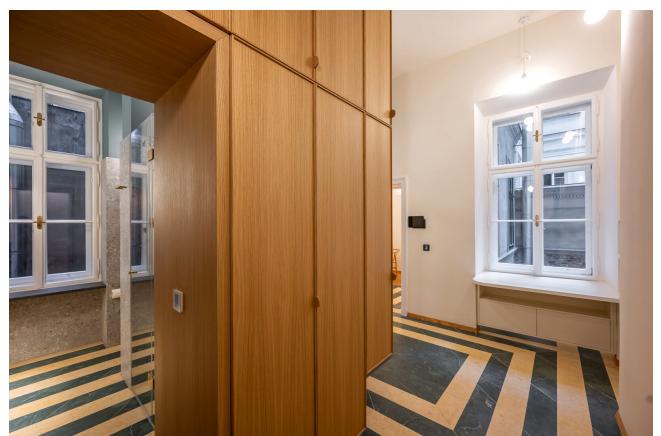
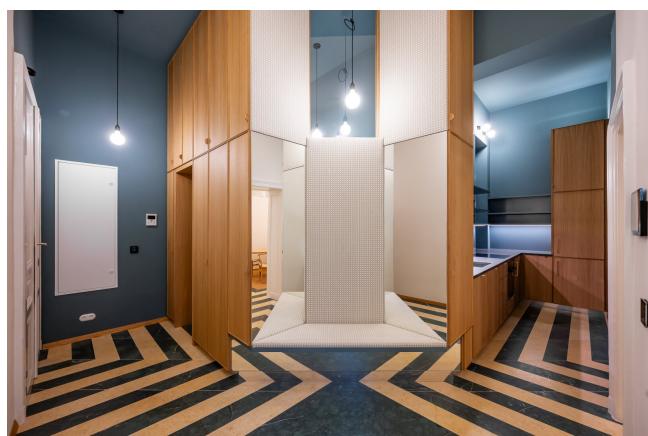
Adresse	Bellariastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.709,99 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	87,01 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

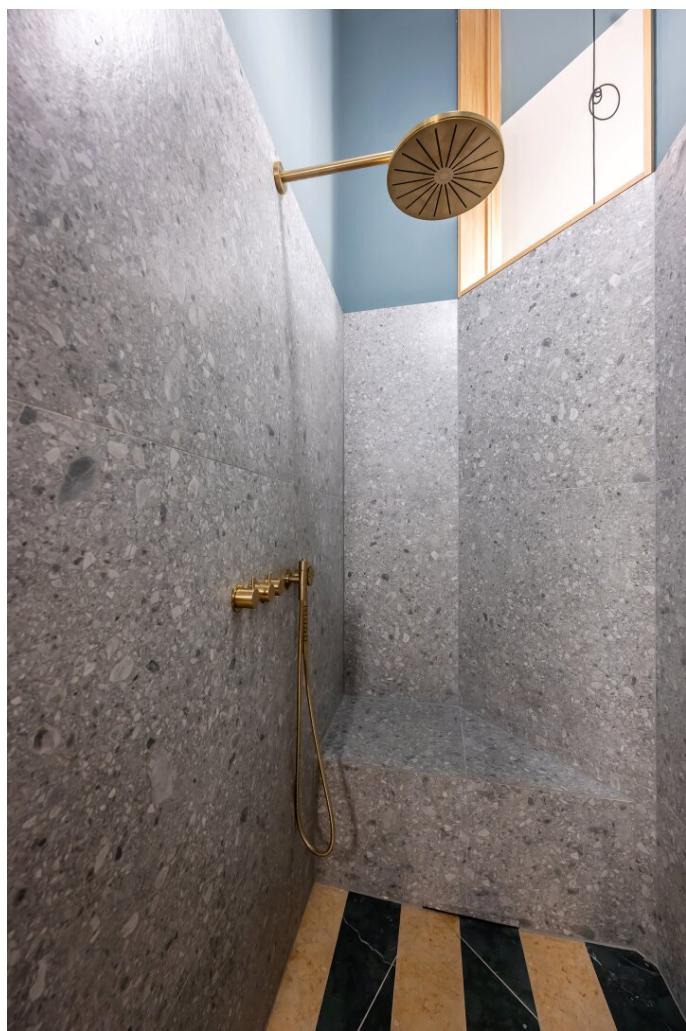
Ihr Ansprechpartner



Julia Kolarik



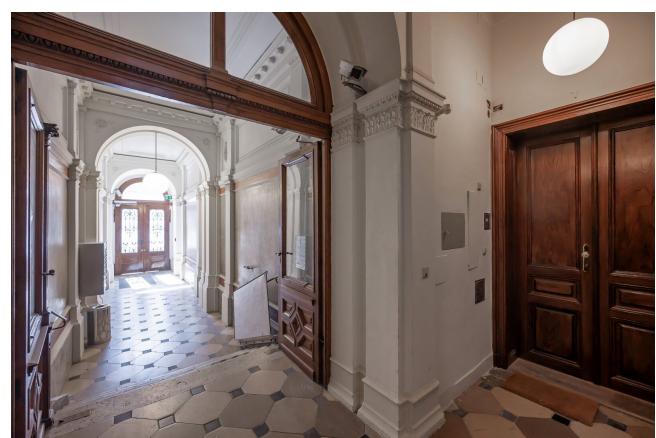
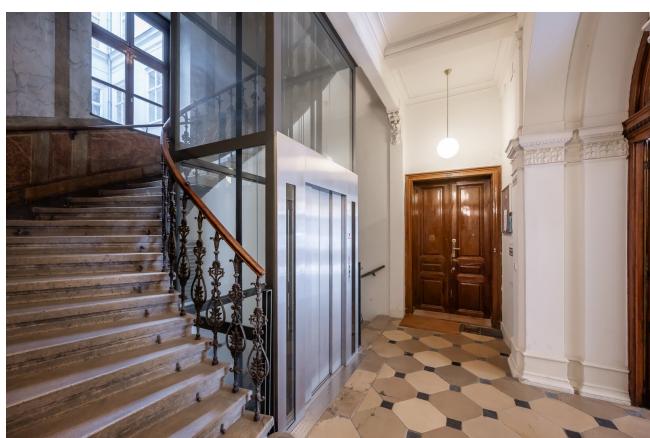


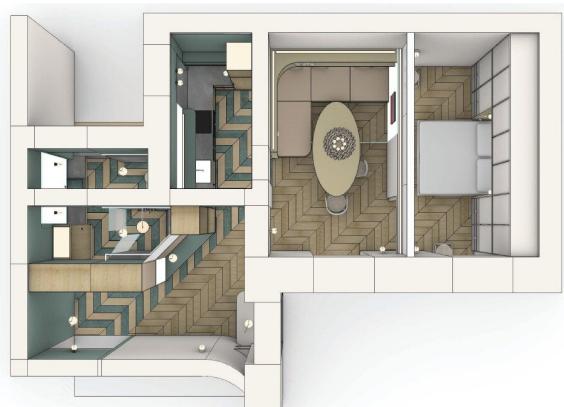


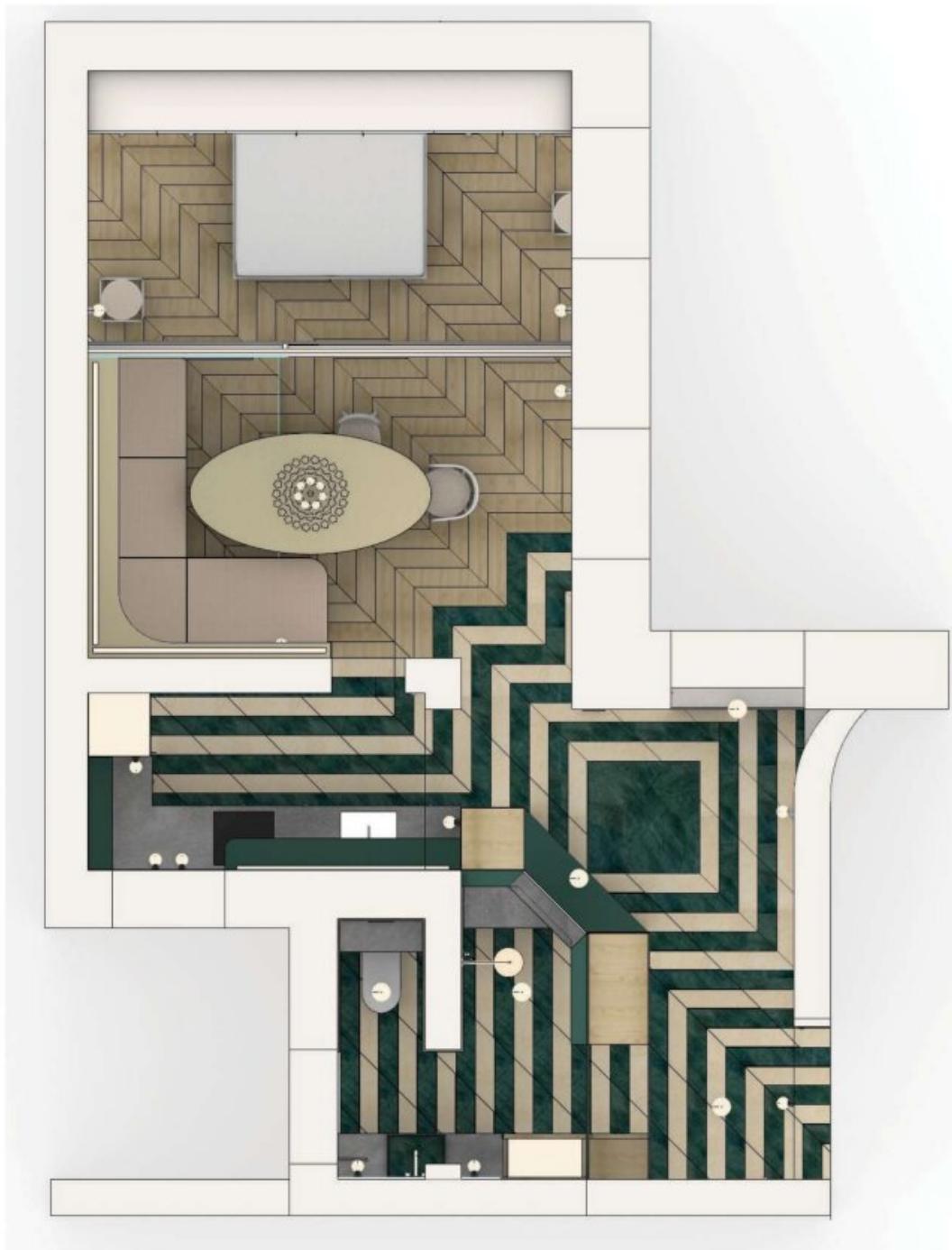












Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung vereint höchste Handwerkskunst mit modernster Technik und zeitloser Eleganz – eingebettet in die ruhige Innenhoflage eines stilvollen Wiener Altbau im Mezzanin. Auf 48 m² Wohnfläche wurde hier kompromisslos auf Qualität, Design und Funktionalität gesetzt.

Ausstattungs-Highlights:

- **Raumhöhe von ca. 4 m** mit aufwendig restauriertem Stuck der Wiener Stuckmanufaktur
- **Vola-Armaturen in gebürstetem Gold** – ein Statement für exklusiven Geschmack
- **Maßgefertigte Tischlerarbeiten** in der gesamten Wohnung (Küche, Einbauschränke, Möblierung)
- **Fenster und Türen neu** – denkmalgerecht und dennoch energieeffizient
- **Heizen & Kühlen mittels moderner Wärmepumpe** – nachhaltig und komfortabel
- **Intelligente Bus-Systemsteuerung** – Beleuchtung & mehr bequem über Tablet steuerbar
- **Ruhige Innenhoflage** – stilvoller Rückzugsort mitten in der Stadt

Die Kombination aus klassischem Altbauflair und modernster Haustechnik macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Refugium für designaffine Stadtmenschen oder als stilvolle Pied-à-Terre in bester Lage.

Ob als exklusiver Hauptwohnsitz, repräsentatives City-Apartment oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap