

## **Exklusiver Altbaujuwel in Wiener Toplage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24259**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bellariastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	164,00 m²
Gesamtfläche:	164,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 95,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,78
Gesamtmiete	4.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.754,75 €
Kaltmiete	4.090,90 €
Betriebskosten:	295,15 €
USt.:	409,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**



















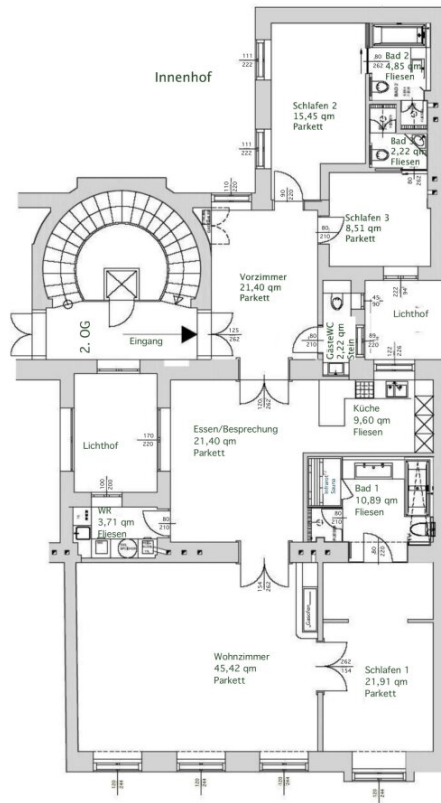












## Objektbeschreibung

### Exklusive Mietwohnung mit Blick auf das Naturhistorische Museum – Luxus auf höchstem Niveau in der Bellariastraße

In einer der prestigeträchtigsten Lagen Wiens – direkt hinter dem Naturhistorischen Museum – befindet sich diese außergewöhnlich luxuriöse Wohnung im 3. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus. Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint sie höchste Wohnqualität, modernste Technik und elegantes Design – ideal für Menschen mit Anspruch und Sinn für Ästhetik.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung besteht aus vier Zimmern, zwei luxuriösen Badezimmern, einem einladenden Vorraum, einem großzügigen Esszimmer mit angrenzender Designerküche sowie mehreren Nebenräumen. Jedes Detail dieser Immobilie wurde mit Bedacht gewählt, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren.

#### Highlights der Ausstattung:

- Repräsentatives Vorzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit separatem Gäste-WC
- Hochwertige **Designerküche** mit integriertem **Weinkühler** (ca. 10 m<sup>2</sup>), angrenzendes **Esszimmer / Besprechungsraum** (ca. 21 m<sup>2</sup>)
- **Wohnzimmer** (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit stilvollem Kamin, zahlreichen Fenstern und **atemberaubendem Blick auf das Naturhistorische Museum**
- **Masterbedroom (22 m<sup>2</sup>)** mit begehbarem Schrankraum, angrenzendem **Badezimmer mit Badewanne, Sauna und Infrarotkabine**
- Zwei weitere Schlafzimmer (15 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>) – **jeweils mit eigenem Badezimmer und WC**
- **GIRA Bussystem, integrierter Flatscreen im Badezimmer, Fußbodenheizung, Safe**

#### Technik und Infrastruktur

- Gasetagenheizung
- Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss



- Hochwertigste Materialien in allen Bereichen
- Smart-Home-Steuerung über GIRA-Bussystem

## **Lage – Bellariastraße**

Die **Bellariastraße** liegt in unmittelbarer Nähe zum ersten Bezirk und verläuft hinter dem Naturhistorischen Museum. Sie verbindet den Burgring und Dr.-Karl-Renner-Ring mit der Burggasse. Die zentrale Lage garantiert sowohl Ruhe als auch unmittelbare Nähe zu Kultur, Gastronomie und öffentlichem Verkehr.

Diese Lage zählt zu den exklusivsten Adressen Wiens – urban, charmant und geschichtsträchtig.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine angenehme Ruhe und Privatsphäre – ohne auf Komfort verzichten zu müssen: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Stationen der U2 und U3 sowie mehrere Straßenbahnlinien, die eine schnelle und direkte Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. So ist der Stephansplatz ebenso rasch erreichbar wie der Westbahnhof oder die Wiener Innenstadt mit all ihren Annehmlichkeiten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

---

## **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **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