



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228325

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3633.39€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Sara Karasinski - Filipisky, BA

Tel:

office@noblesse-real.com

Wohnfläche: 155m²

Möblierte Maisonette mit Garten in einer der schönsten Lagen Wiens!



Hausfeeling mit Blick über Wien! Exklusive Maisonette mit Garten ? Ruhe, Stil & Privatsphäre in Bestlage

for further information in English please contact us directly

Inmitten der begehrten Bellevuestraße, oberhalb des Kaasgrabens, eingebettet zwischen Villen und Weinbergen, befindet sich diese geschmackvoll eingerichtete, ca. 155m² große 4-Zimmer-Maisonette mit ca. 325m² Garten, 2 Terrassen, einer privaten Sauna, sowie einem Outdoor-Jacuzzi mit Blick auf die Weinberge. Wer auf der Suche nach absoluter Ruhelage ist, ist hier genau richtig! Abgerundet wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil und einen großen PKW Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (Optional ist ein zweiter Stellplatz zur

Anmietung verfügbar)

Ein durchdachtes Raumkonzept erstreckt sich über die gesamte Wohnfläche. Großzügige Fensterfronten, edle Materialien und stilvolle Ausstattung ? ideal für Paare oder Familien.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG

- großzügiges, zentral angelegtes Entree,- Wohnzimmer mit modern ausgestatteter Küche und einem großen Wohn- / Essbereich mit Zugang auf die verglaste Terrasse und den herrlichen Garten direkt angrenzend an die Döblinger Weinberge - Kinderzimmer mit Ausgang in den Garten - separates Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschbecken und WC- Gäste-/Arbeitszimmer- separate Gästetoilette mit Handwaschbecken und Pissoir.- Garderobe unter dem Stiegenaufgang

OG- Masterbedroom mit abgetrennter Garderobe samt- Tageslicht-Bad en suite mit großer Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Aussenzugang zur Sauna!- separate Toilette- Waschkraum mit Waschmaschine und Trockner

- Kellerabteil mit ca 8m²

Highlights dieser Immobilie:

? Ausstattungshighlights: Bioethanol-Kamin, elektronische Beschattung an der Terrassenüberdachung, Sauna, Outdoor-Jacuzzi, Echtholz-Parkett in Wohnräumen, zeitlose, moderne Fliesen in Nassräumen, hochwertige Küche mit einer Keramikarbeitsplatte in Marmoroptik inkl. sämtlicher Elektrogeräte, Weinkühler und moderner Möblierung.

? Outdoor-Highlights: Whirlpool, Rasenmähroboter, elektrische Beschattung, Außenrollläden & Alarmanlage

? Smart Living-Highlights: Elektronisches Zugangssystem (Fingerprint, App-Steuerung), E-Ladestation in der Garage, Cloud-basiertes Geofencing, automatisierte Bewässerungsanlage mit Appsteuerung und automatischer Wettervorhersage für einen nachhaltigen Betrieb.

Eine Wohnlage, an einer der exklusivsten Adressen Wiens ? ruhig, grün und dennoch stadtnah. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Sieveringer Straße, das Einkaufszentrum Q19 oder öffentliche Verkehrsmittel (Bus 39A). Spaziergänge durch die Weinberge, ein Glas Wein beim Heurigen oder der Blick auf das Lichteermeer der Stadt ? all das ist hier täglicher Luxus.

Sollten sie Unterstützung bei der Pflege des Gartens benötigen, besteht die optionale Möglichkeit einer Gartenbetreuung, welche optional - je nach Bedarf (1-2 mal jährlich oder auch monatlich) durch eine Fachfirma durchgeführt werden kann. Genaue Informationen zu den Kosten, werden je nach Bedarf kalkuliert und vor etwaiger Inanspruchnahme mitgeteilt.

Kosten:Monatliche Miete inkl. BK und 1 Garagenstellplatz: ? 3.998,- (möbliert! - nicht inkludiert sind Heizung/Warmwasser, Strom, Internet, TV, und sonstige Eigenverbraucher)

Derzeitige Kosten für Aconto Warmwasser inkl. UST monatlich ca. ? 116,36 (nicht in der Miete inkludiert) Derzeitige Kosten für Aconto Heizung inkl. UST monatlich ca. ? 132,43 (nicht in der Miete inkludiert)

Kautions 3 BMM

Mietdauer 3 Jahre

Wünschen Sie einen persönlichen Besichtigungstermin?Gerne stehen wir Ihnen nach Vereinbarung zur Verfügung. Sie erreichen uns per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch.Frau

Karasinski-Filipsky, BA +43 660 705 1331 Frau DI Karasinski +43 676 925 22 22Aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen der Abgeber oder beauftragten Dritten, Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

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 Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 155m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 47m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3633.39€

Kaution: 11994€

Nebenkosten: 501.12€

Kontaktinformationen

Vorname: Sara

Nachname: Karasinski - Filipsky, BA

E-Mail: office@noblesse-real.com