

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Modernes Business-Apartment (72m<sup>2</sup>) - Top-Lage VIC/ Kaisermühlen - Kurzzeitmiete



Objekt-Nr. OM-448861

#### Wohnung

Vermietung: **1.900 € pro Monat**

Bellegardegasse  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1970	Heizung	Zentralheizung
Etagen	6	Mietdauer max.	6
Zimmer	3,00	Frei ab	15.05.2026
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Frei bis	14.11.2026
Summe Nebenkosten	200 €	Mobilar	Teilmöbliert
Mietsicherheit	5.850 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.900 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.700 €	Max. Personen	3
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	5. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung (72 m<sup>2</sup>) im 5. OG eines modernen Neubaus bietet die perfekte Balance zwischen konzentriertem Arbeiten und hoher Lebensqualität. Das Herzstück ist die sonnendurchflutete Wohnküche, die ein helles und einladendes Ambiente schafft. Der angegebene Mietpreis ist all-inclusive und versteht sich inklusive Gas, Strom, Wasser, Internet, Waschmaschine und ORF-Haushaltsabgabe.

Wichtiger Hinweis zur Möblierung: Die Wohnung kann für den Einzug vollständig und hochwertig möbliert werden (inkl. falls gewünscht komfortablem Bett, Arbeitsplatz, kompletter Küchenausstattung und Textilien). Die aktuellen Inserat-Fotos zeigen den Zustand der Wohnung noch vor der finalen Möblierung. Die Wohnung verfügt über hochwertige Parkettböden, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum direkt in der Einheit.

//EN

This nearly new 3-bedroom apartment (72 m<sup>2</sup>) on the 5th floor of a modern new building offers the perfect balance between focused work and a high quality of life. The centerpiece is the sun-drenched open-concept kitchen, which creates a bright and inviting atmosphere. The stated rental price is all-inclusive and includes gas, electricity, water, internet, washing machine and the ORF household fee.

Important note regarding furnishings: The apartment can be fully furnished with high-quality furniture for move-in (including, if desired, a comfortable bed, a workspace, complete kitchen equipment, and linens). The current listing photos show the apartment's condition prior to final furnishing. The apartment features high-quality hardwood floors, a modern bathroom, and a practical storage room located directly within the unit.

## Ausstattung

Einkommensnachweis notwendig. Vermietung mit Vollaussnahme von MRG gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b.

Wichtiger Hinweis zur Möblierung: Die Wohnung kann für den Einzug vollständig und hochwertig möbliert werden (inkl. falls gewünscht komfortablem Bett, Arbeitsplatz, kompletter Küchenausstattung und Textilien). Die aktuellen Inserat-Fotos zeigen den Zustand der Wohnung noch vor der finalen Möblierung. Die Wohnung verfügt über hochwertige Parkettböden, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum direkt in der Einheit.

//EN

Proof of income is required. Lease subject to a full exemption from the MRG pursuant to Section 1(2)(3)(b).

Important note regarding furnishings: The apartment can be fully furnished with high-quality furniture for move-in (including, if desired, a comfortable bed, a workspace, complete kitchen equipment, and linens). The current listing photos show the apartment's condition prior to final furnishing. The apartment features high-quality hardwood floors, a modern bathroom, and a practical storage room located directly within the unit.

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hausordnung:

- ▶ Nichtraucherwohnung.
- ▶ Haustiere evtl. auf Anfrage.
- ▶ Keine Partys oder Veranstaltungen.

- Bitte die allgemeinen Ruhezeiten des Hauses beachten.

Sonstiges:

Ein Gemeinschaftsgarten steht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Ein Fahrradraum im Haus sowie ein eigenes Kellerabteil und der interne Abstellraum bieten ausreichend Platz für Ihr Equipment und zusätzliche Lagerkapazitäten.

//EN

House Rules:

- Non-smoking apartment.
- Pets may be allowed upon request.
- No parties or events.
- Please observe the building's general quiet hours.

Other:

A shared garden is available for communal use. A bike storage room in the building, as well as your own basement storage unit and the internal storage room, offer ample space for your belongings and additional storage capacity.

## Lage

Die Lage ist für Business-Aufenthalte ideal: In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie die U1 (Kaisermühlen/VIC) sowie das Vienna International Centre. Von dort sind Sie in nur 10 Minuten direkt am Stephansplatz.

Nach der Arbeit können Sie die Freizeit in vollem Zuge genießen: Die Wohnung liegt eingebettet zwischen der Donauinsel und der Alten Donau, was unzählige Sport- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet.

//EN

The location is ideal for business stays: The U1 subway station (Kaisermühlen/VIC) and the Vienna International Centre are within a 10-minute walk. From there, you can reach the historic city center (Stephansplatz) in just 10 minutes.

After work, you can fully enjoy your leisure time: The apartment is nestled between the Danube Island and the Old Danube, offering endless sports and recreational opportunities right at your doorstep.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Baujahr	1970

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche + Essbereich



Ess- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Gang



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

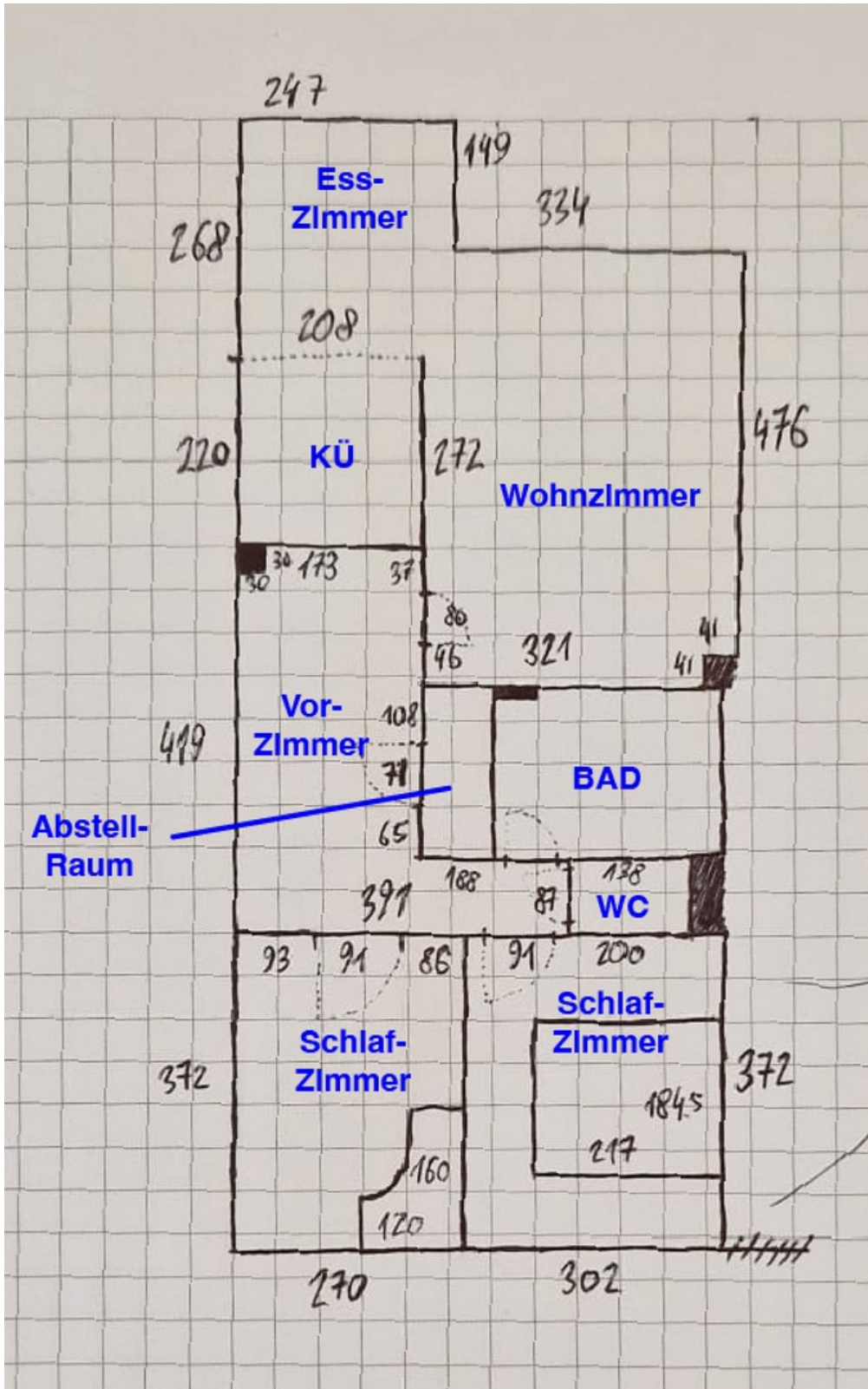


Bad



Klo

# Exposé - Grundrisse



Plan