

# **"Tau – the Art of Living": eine luxuriöse Villa zur Miete im 19. Wiener Bezirk, Döbling**



**Objektnummer: 1171**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Garten:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	18.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	18.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



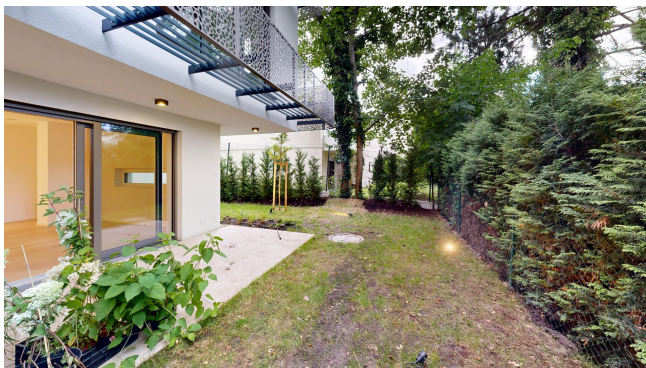
### **Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11  
1010 Wien

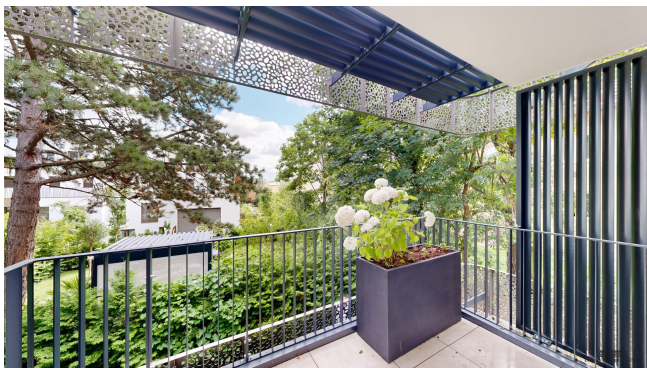
T +43 664 338 49 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH





LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



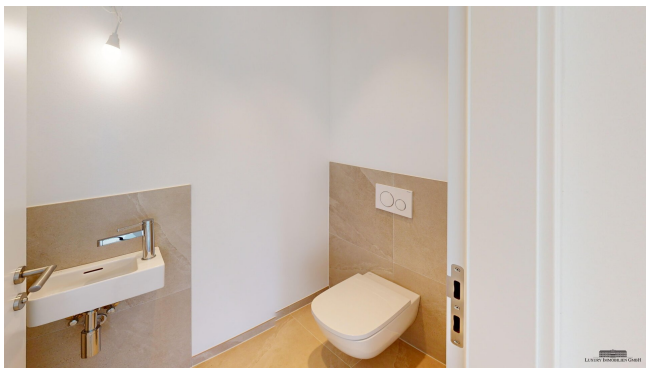
LUXURY IMMOBILIEN GMBH

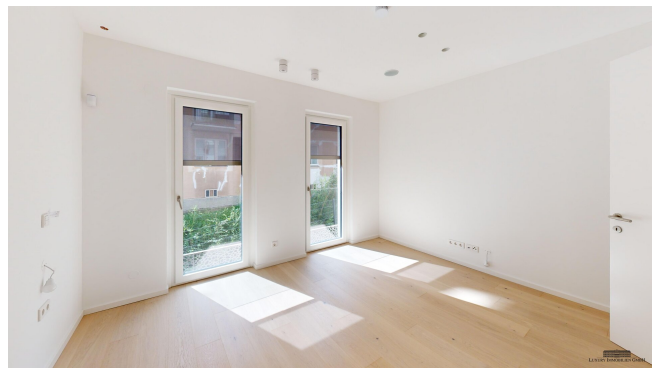


LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH









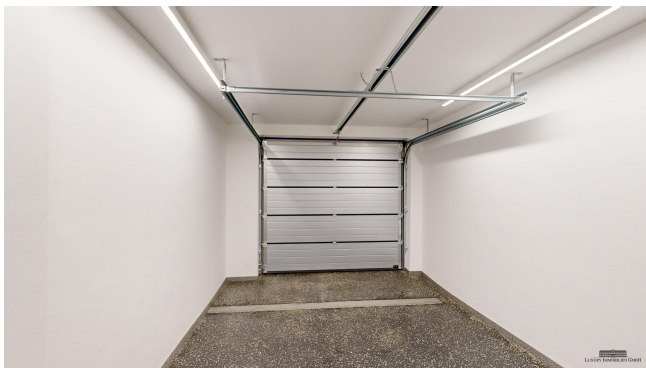


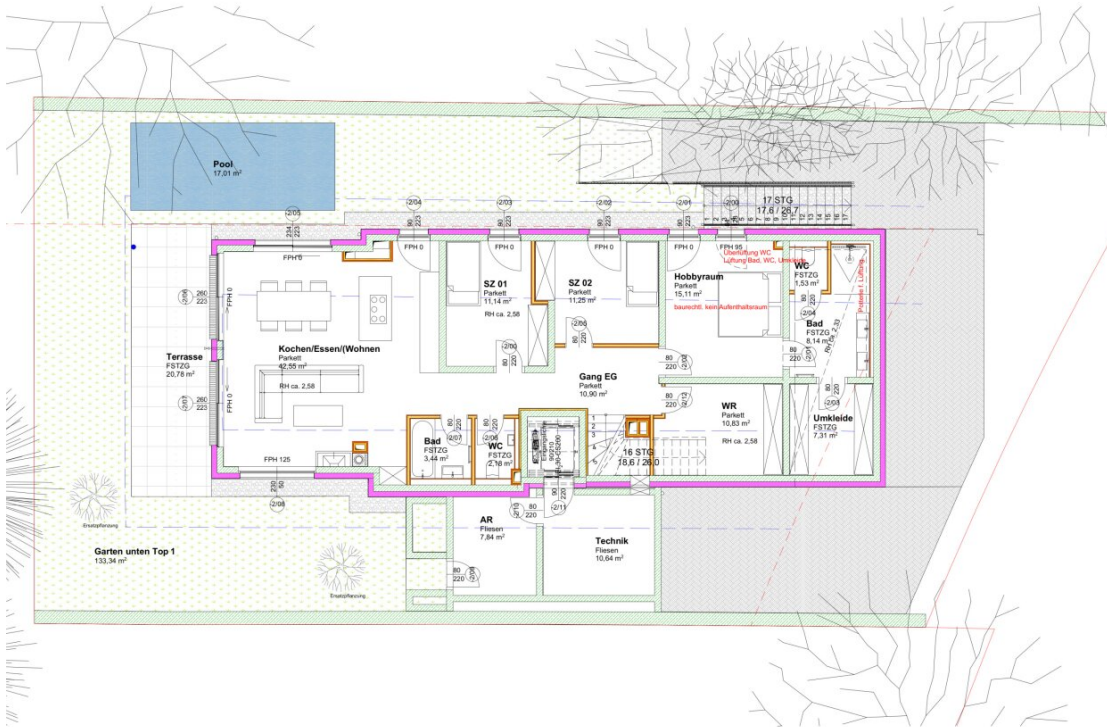












Entwurf 1:100

24.03.2022

Wohnhaus  
Formanekgasse 69  
1190 Wien

EZ 692 GST.NR. 358/6  
Kat. Gem.: 01512 Unterdöbling

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTÜMER:

PL Pure Living Bauträger GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

Grundriss EG

GZ 2017/060



BUSCHINA & PARTNER  
ARCHITECTS  
RUTHHAUSE 1 09  
1150 WIEN - AUSTRIA  
TEL: +43 (0)1 4740 14 22 - 0  
LUXURY IMMOBILIEN GMBH

Entwurf 1:100

24.03.2022

Wohnhaus  
Formanekgasse 69  
1190 Wien

EZ 692 GST.NR. 358/6  
Kat. Gem.: 01512 Unterdöbling

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTÜMER:

PL Pure Living Bauträger GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

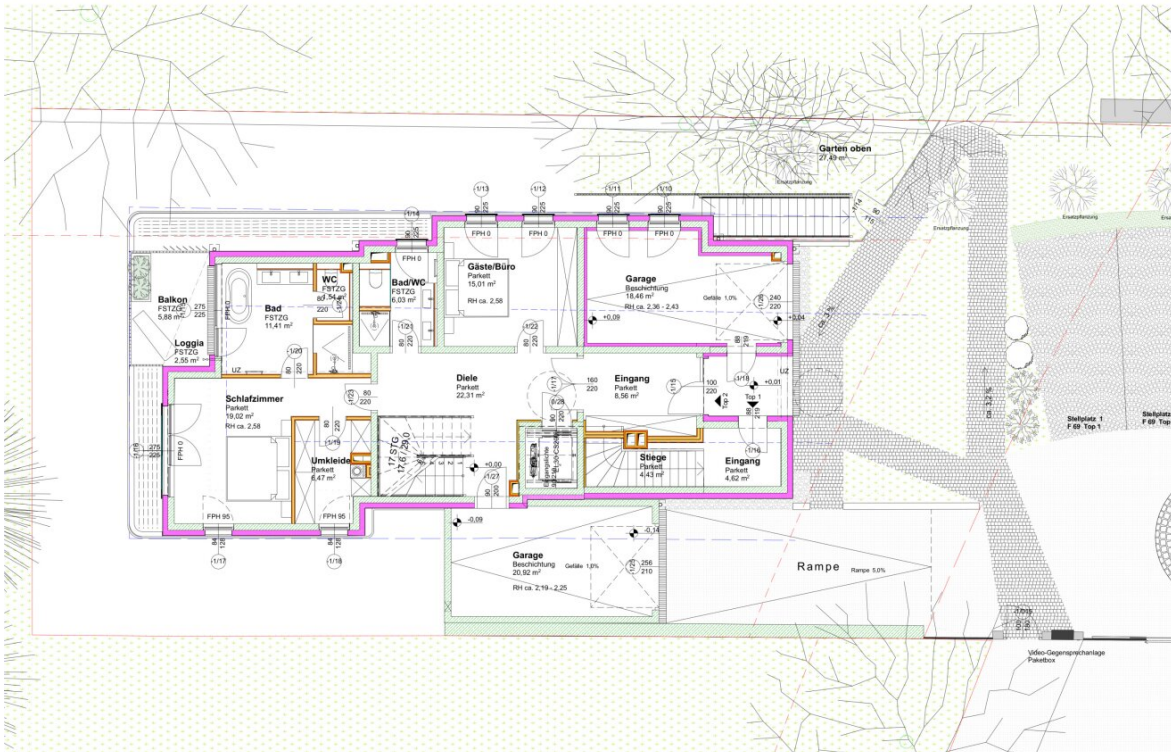
Grundriss  
1.0G

GZ 2017/060



MUTHASISSE 1 OG  
1100 WIEN - AUSTRIA  
TEL: +43(0)1 460 14 822 - 0

LUXURY IMMOBILIEN GMBH



Entwurf 1:100

24.03.2022

Wohnhaus  
Formanekgasse 69  
1190 Wien

EZ 692 GST.NR. 358/6  
Kat. Gem.: 01512 Unterdöbling

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTÜMER:

PL Pure Living Bauträger GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

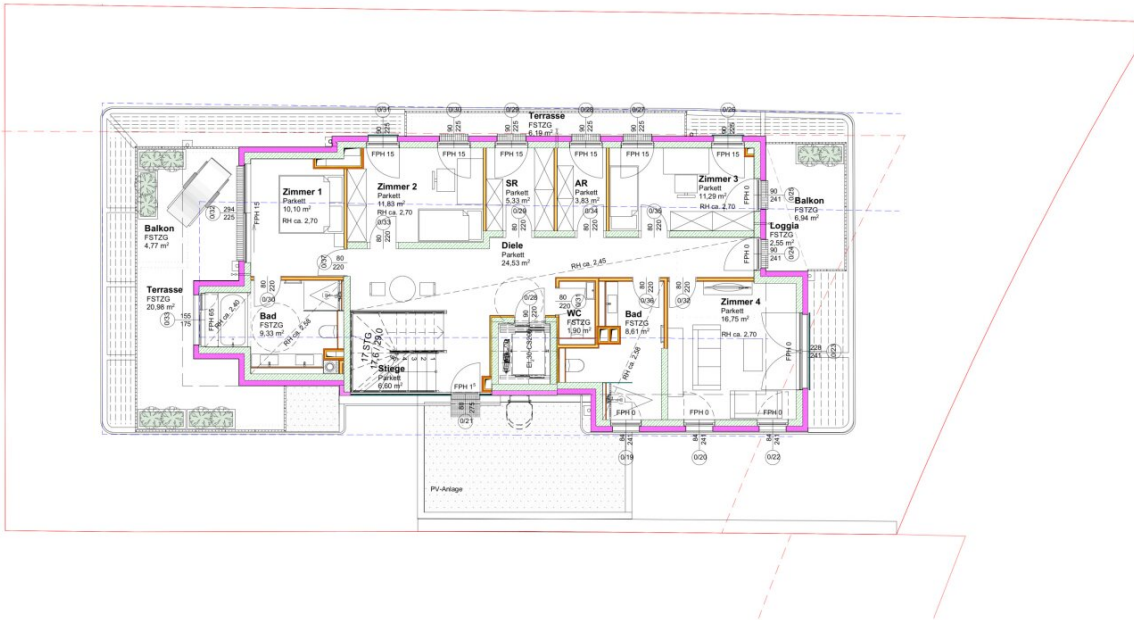
Grundriss  
1.DG

GZ 2017/060



MUTHASSEL 100  
1100 WIEN - AUSTRIA  
TEL. +43(0)1 460 14 22 - 0

LUXURY IMMOBILIEN GMBH



Entwurf 1:100

24.03.2022

Wohnhaus  
Formanekgasse 69  
1190 Wien

EZ 692 GST.NR. 358/6  
Kat. Gem.: 01512 Unterdöbling

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTÜMER:

PL Pure Living Bauträger GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

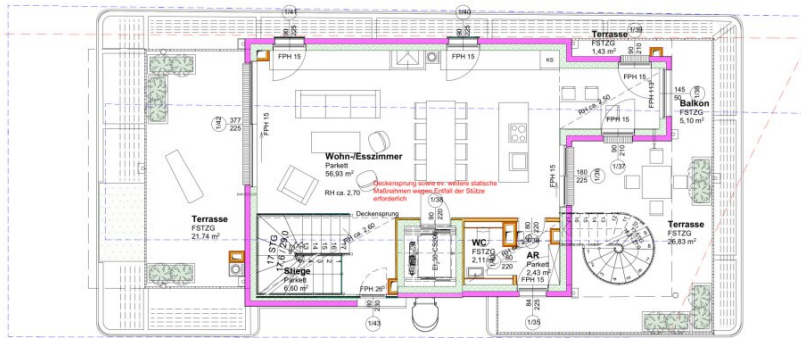
Grundriss  
2.DG

GZ 2017/060



MUTHASSEL 109  
1150 WIEN - AUSTRIA  
TEL. +43(0)1 460 14 22 - 0

LUXURY IMMOBILIEN GMBH



Entwurf 1:100

24.03.2022

Wohnhaus  
Formanekgasse 69  
1190 Wien

EZ 692 GST.NR. 358/6  
Kat. Gem.: 01512 Unterdöbling

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTÜMER:

PL Pure Living Bauträger GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

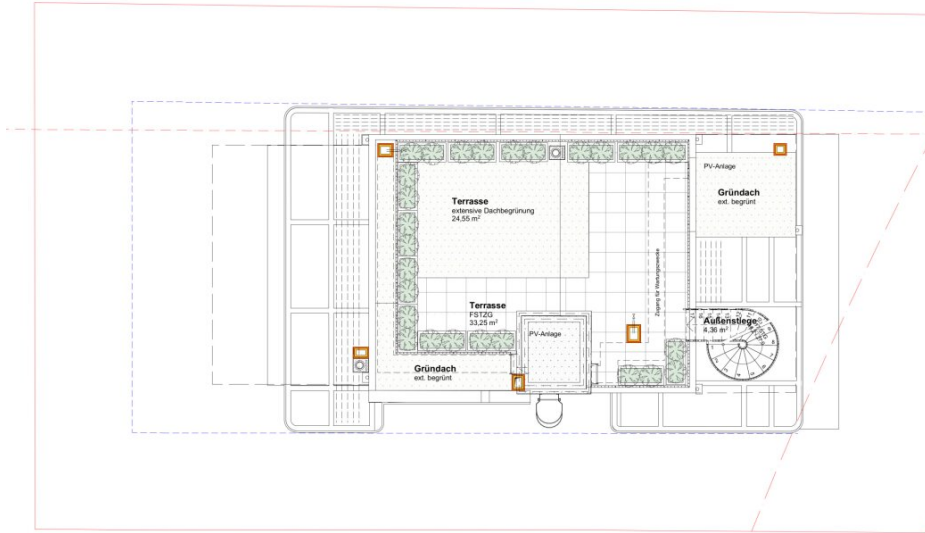
Grundriss  
Dachterrasse

GZ 2017/060

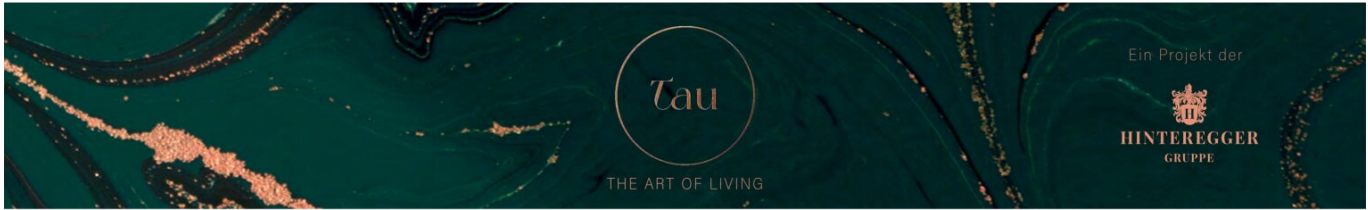


MUTHASSEL | DG  
1100 WIEN - AUSTRIA  
TEL: +43 (0)1 460 14 22 - 0

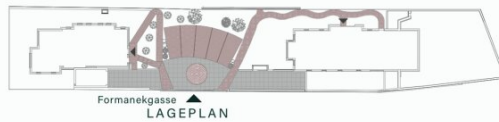
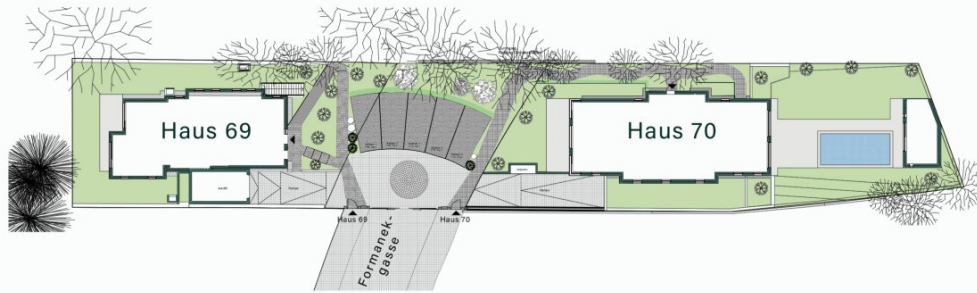
LUXURY IMMOBILIEN GMBH







Formanekgasse 69 und 70 Lageplan



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Änderungen aus architektonischen, technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen bleiben vorbehalten. Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert. Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen der Gesamtnutzfläche von bis zu +/- 3% bei der Wohnnutzfläche sowie bis zu +/- 5% bei Zubehör- und sonstigen Flächen (Terrassen, Eigengärten, Kellerabteile, etc.) führen zu keiner Änderung des Kaufpreises. Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der Buschina & Partner Ziviltotechniker GmbH. Jede Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Einverständniserklärung der Buschina & Partner Ziviltotechniker GmbH.

# Objektbeschreibung

## Merkmale:

Diese exquisite Villa im 19. Bezirk von Wien beeindruckt mit ihrer Größe - 368 qm eleganter Wohnraum auf drei Etagen.

Eine Besonderheit des Hauses ist eine separate Wohnung mit eigenem Eingang für Gäste oder Personal, was seine Funktionalität und Attraktivität erheblich erhöht.

Die Villa verfügt über 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Wohnzimmer, die mit Einbauküchen der Premiumklasse ausgestattet sind. Moderne Technologien wie ein Smart-Home-System, ein Aufzug und Küchengeräte von Gaggenau garantieren den Bewohnern maximalen Komfort und Bequemlichkeit.

Im Haus gibt es zwei Swimmingpools. Eines befindet sich im Hof, das andere auf dem Dach, und bietet einen exklusiven Erholungsbereich mit herrlicher Aussicht.

Auf jeder Etage gibt es eine Terrasse. Hier können die Bewohner offenen Raum und beeindruckende Aussichten auf die Umgebung genießen. Die Gesamtfläche dieser Terrassen beträgt 82 qm.

Beim Haus befindet sich ein geräumiger Garten mit einer Fläche von 180 qm, der einen idealen Ort für Entspannung im Freien bietet.

Das Haus verfügt über zwei Garagen und Stellplätze für bis zu sechs Autos im Hof.

## Lage:

Die Villa in der Formanekgasse im 19. Bezirk, Döbling, bietet nicht nur eine schöne Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Lage. Hier genießen Bewohner die Ruhe und den Komfort des ruhigen Viertels, sind aber dennoch nah genug am pulsierenden Stadtleben.

Die Nähe zu erstklassigen Restaurants, charmanten Cafés und Boutiquen entlang der Döblinger Hauptstraße, kombiniert mit der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, macht diese Adresse zum idealen Ort für all jene, die ein ruhiges Refugium in der Nähe des städtischen Trubels suchen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap