

**Herrschaftliches Mehrfamilienhaus // Büro // Ordination //  
Garagenstellplatz // Top Lage 1190 Wien!**



**Objektnummer: 6457/219**

**Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	278,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	64,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.242,09 €
<b>Kaltmiete</b>	3.627,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,18 €
<b>USt.:</b>	362,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizquete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









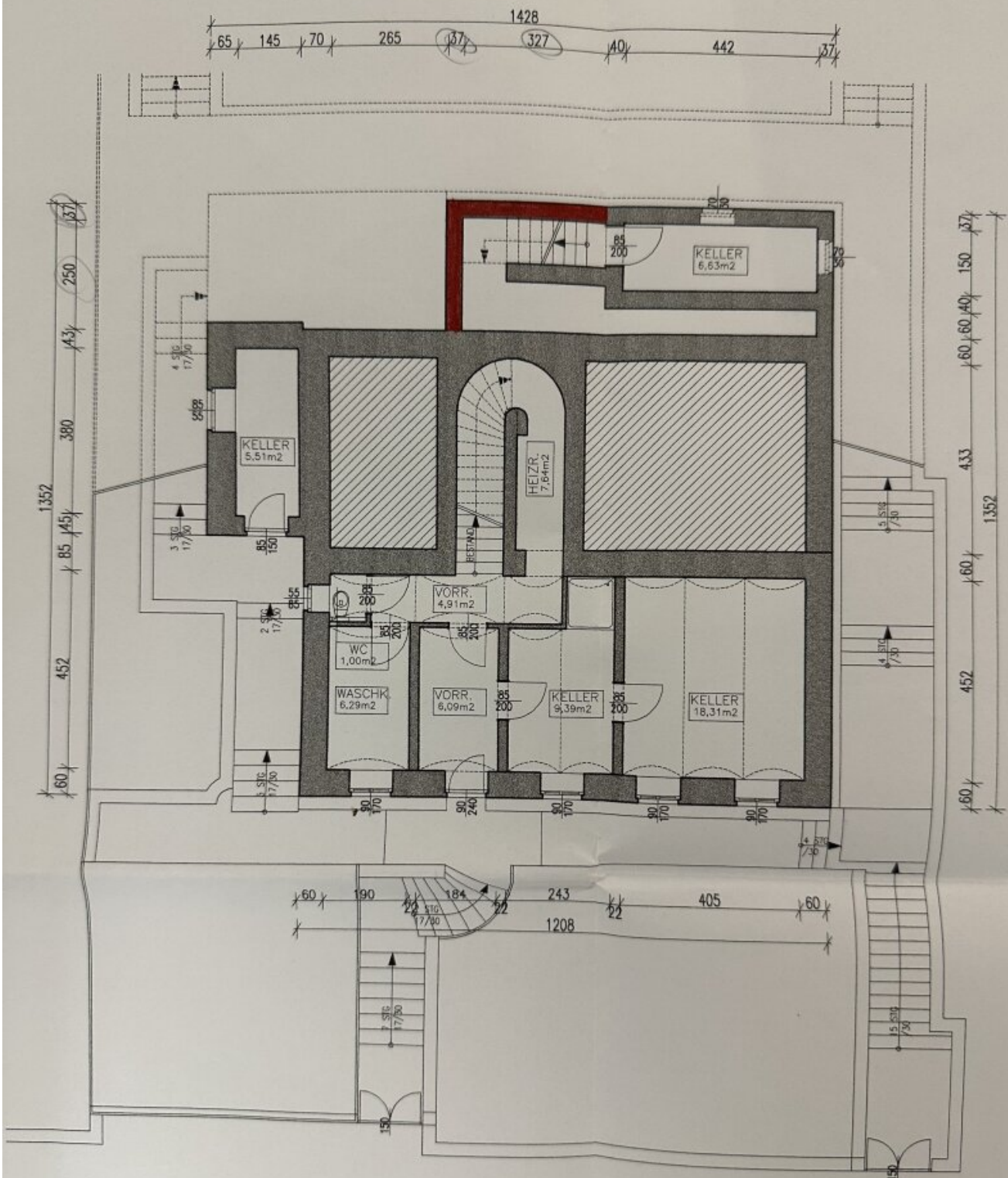






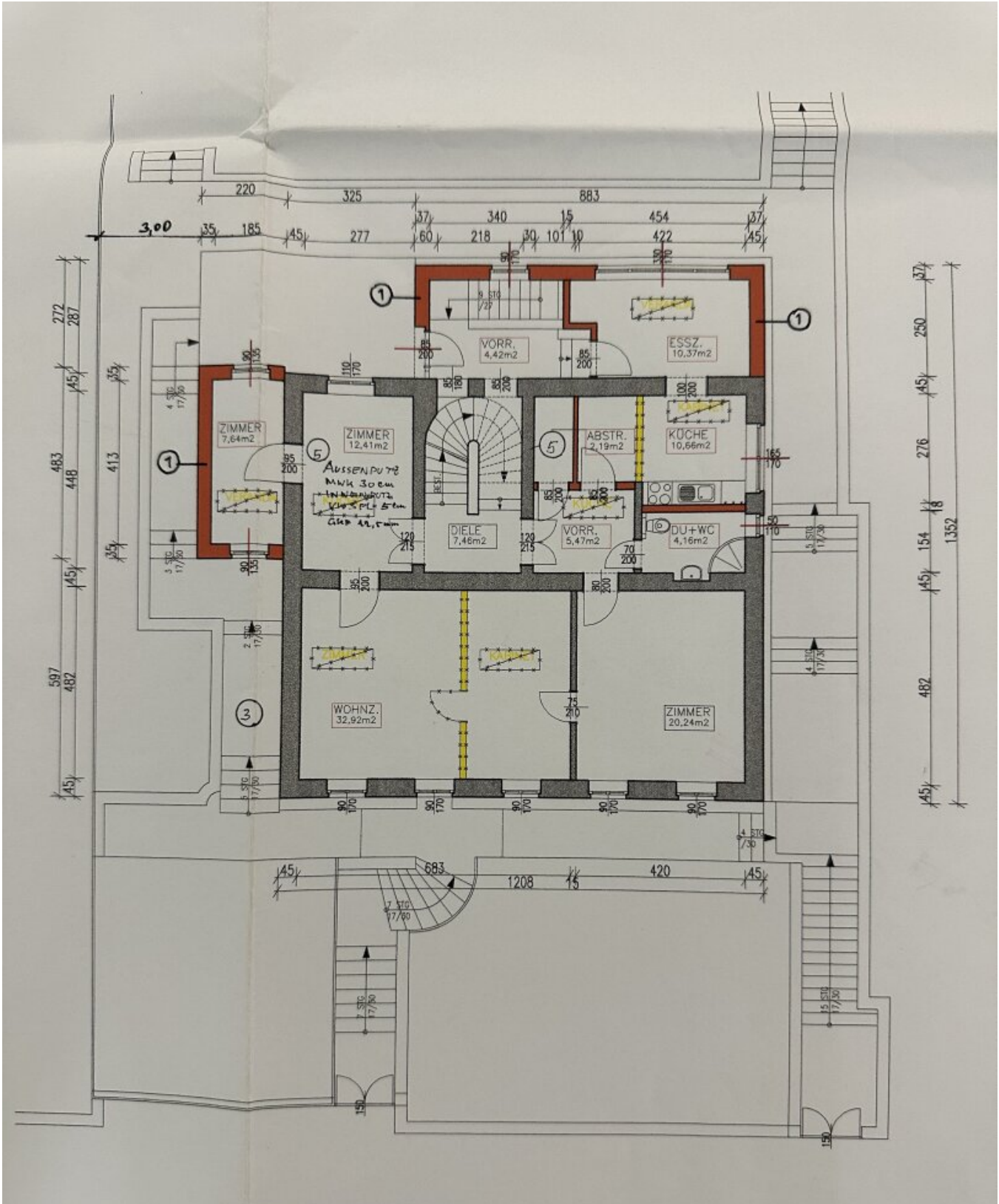






**KELLER**





**ERDGESCHOSS**





## Objektbeschreibung

Das Haus mit (**Ost-West-Ausrichtung**) liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist von Einfamilienhäusern und Gärten umgeben. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und bietet dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Eine **gewerbliche Anmietung** z.B. als Büro ist ebenfalls **möglich!**

Ein Garagenstellplatz ist inkludiert.

Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. **Zwei Küchen** sind vorhanden.

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos der **großzügige Wohnbereich**, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auch im Sommer lädt der idyllische Garten zum Verweilen ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Das Haus verfügt zudem über mehrere Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Auch ein Homeoffice oder ein Hobbyraum sind hier realisierbar. Das großzügige Badezimmer ist mit einer **Badewanne** und einer **Dusche** ausgestattet.

Es gibt insgesamt drei Badezimmer (in jedem Stockwerk eines) und vier WCs (1x extra WC im UG, 1x WC/Badezimmer im EG, 1x extra WC im DG sowie ein WC/Badezimmer im DG).

Das Untergeschoß kann als separate kleine Wohneinheit genutzt werden z.B. als Büro/Wohneinheit für Hausbedienstete/Einliegerwohnung/Gästebereich oder sonstiges mit eigenem Eingang.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap