

**Exklusive Mietvilla in bester Wiener Wohnlage - Erstbezug
nach Generalsanierung (!)**



Objektnummer: 1110

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	1.400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	7.930,00 €
Kaltmiete (netto)	6.900,00 €
Kaltmiete	7.200,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	730,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien



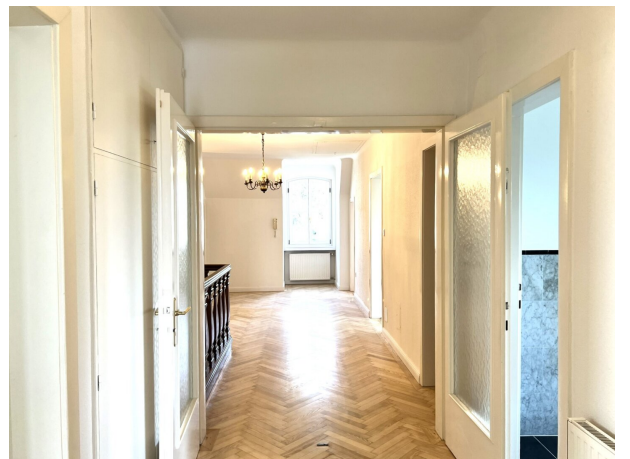






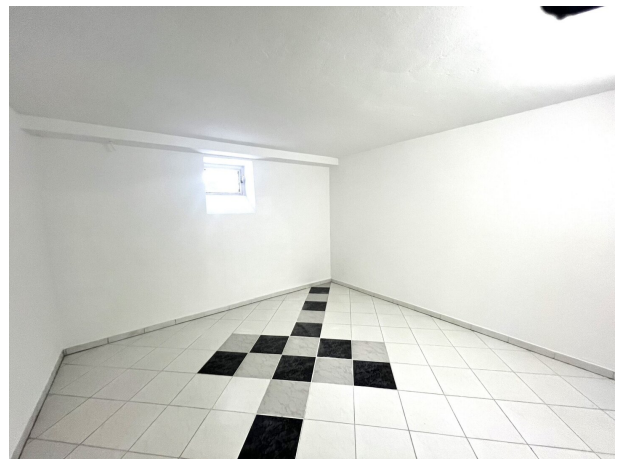








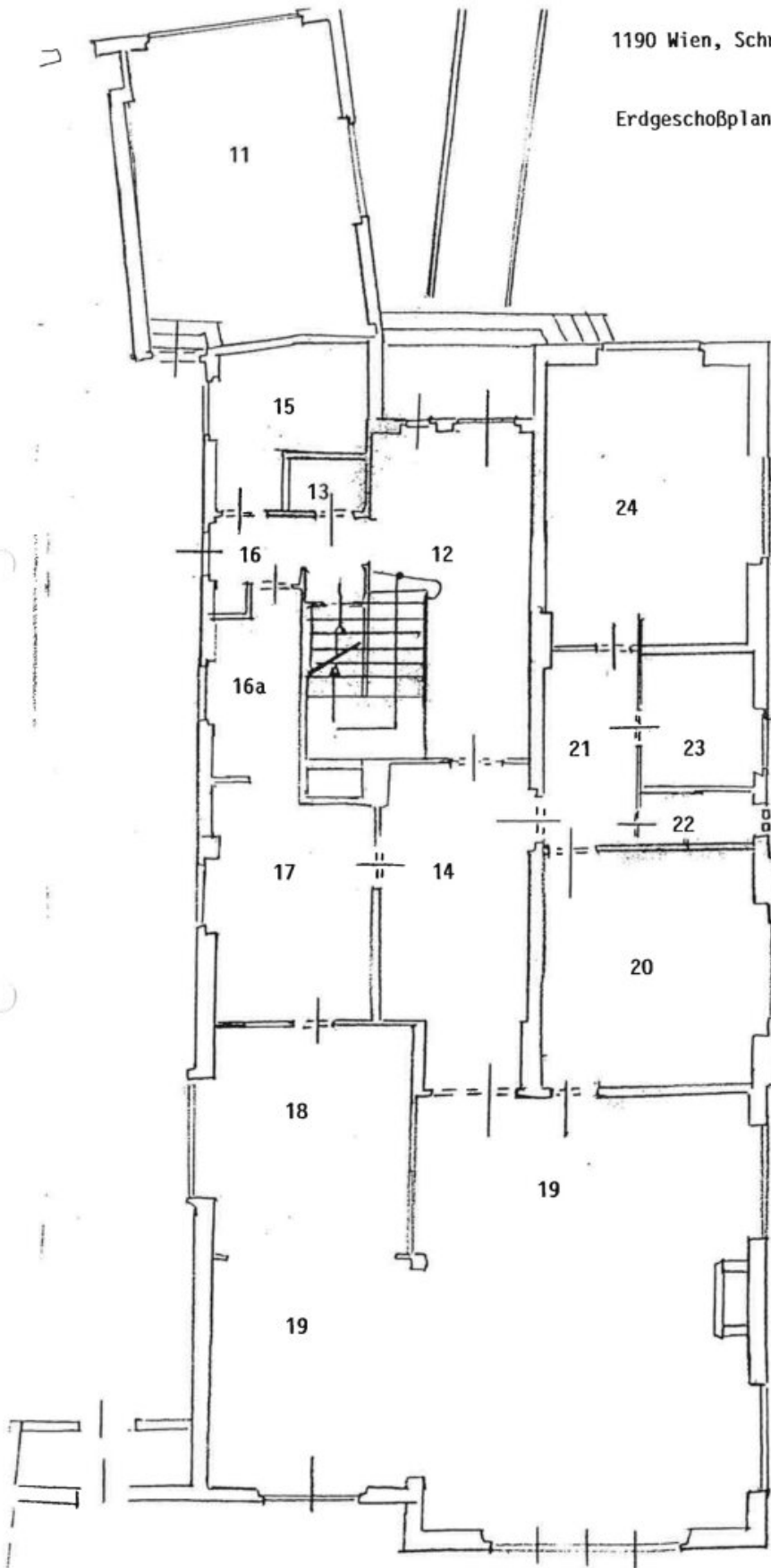




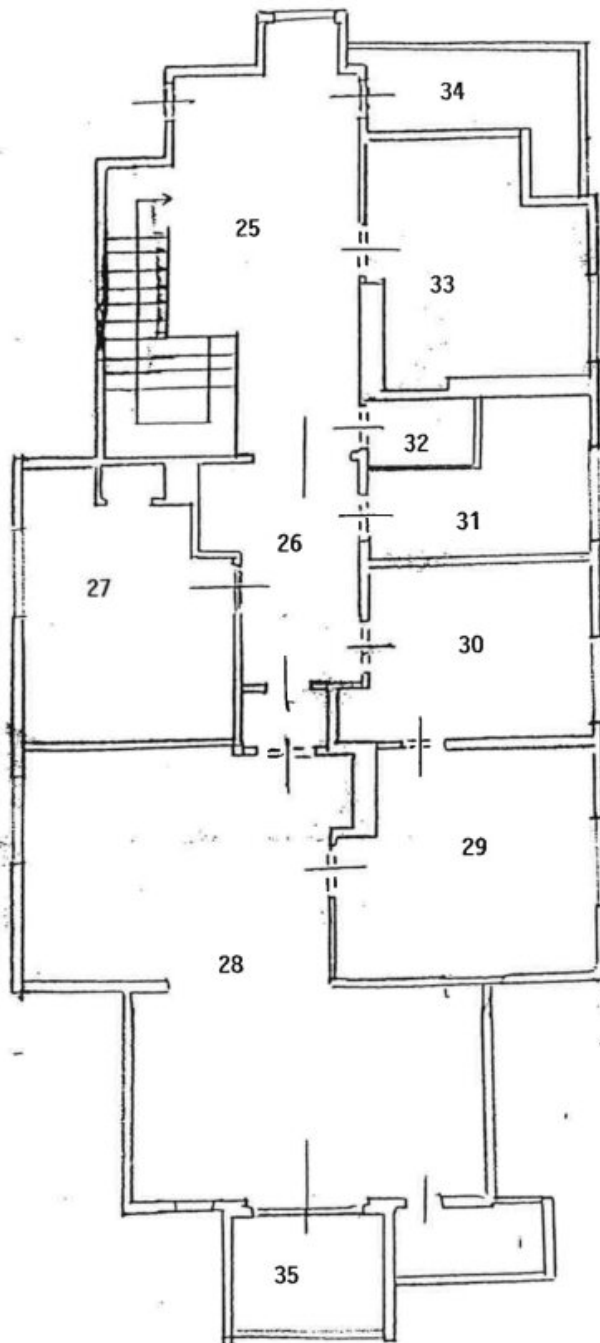


1190 Wien, Schreiberweg 35

Erdgeschoßplan 1 : 100

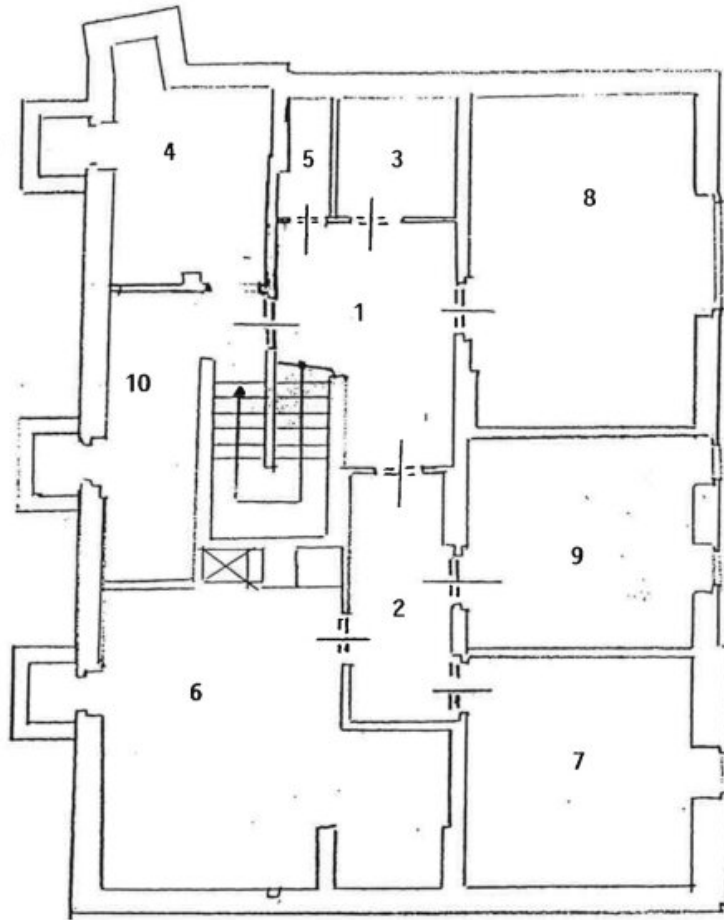


1190 Wien, Schreiberweg 35



Plan 1. Stock 1 : 100

1190 Wien, Schreiberweg 35



Kellerplan 1 : 100

Schreiberweg 35
1190 Wien

- Kellergeschoß:**
1. Diele
 2. Flur
 3. Lagerraum
 4. Lagerraum Bôiler
 5. Gas- und Wasser-, Zählerraum
 6. Lagerraum
 7. Lagerraum
 8. Hobbyraum,
 9. Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
 10. Heizraum mit Gaszentralheizung
- Garage:**
11. Ausgestattet mit einem elektrischen Garagentor und Funkbedienung
- Erdgeschoß:**
12. Eingangshalle
 13. WC mit Handwaschbecken
 14. Diele
 15. Mädchenzimmer,
 16. Durchgang
 - 16a. Wirtschaftsraum
 17. Dan - Küche komplett ausgestattet laut Plan
 18. Esszimmer
 19. Wohnzimmer mit offenem Kamin, Ausgang zur Terrasse
 20. Arbeitszimmer
 21. Flur
 22. WC mit Handwaschbecken
 23. Bad mit Dusche, Waschbecken, Bidet und geheizter Handtuchhalter
 24. Gästezimmer
- 1. Stock:**
25. Halle
 26. Diele
 27. 4 Schlafzimmer
 - 28.
 - 29.
 - 30.
 31. Bad mit Dusche, Waschbecken, Bidet und geheizter Handtuchhalter
 32. WC mit Handwaschbecken
 33. Bad mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschbecken
 34. begehbare Garderobe
 35. Balkon

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **klassische, repräsentative Döblinger Einfamilienvilla** mit **herrlichem Garten in bester Wiener Wohnlage** mitten am **Schreiberweg**.

Das gegenständliche Objekt biete **genügend Platz für eine Großfamilie**, die Ihre Freiräume sucht.

Die ansprechende **großzügige Villa** gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss

- Eingangshalle
- WC mit Handwaschbecken
- Diele
- Mädchenzimmer
- Durchgang
- Wirtschaftsraum
- Küche mit neuer DAN-Küche komplett ausgestattet
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die Gartenterrasse
- Arbeitszimmer
- Flur

- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und beheizter Handtuchhalter
- Gästezimmer

Obergeschoss

- Halle
- Diele
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Schlafzimmer 4
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und beheizter Handtuchhalter
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschbecken,
- begehbare Garderobe

- Balkon mit Gartenblick

Kellergeschoss

- Diele
- Flur
- Lagerraum 1
- Lagerraum 2 mit Heißwasserboiler
- Gas- und Wasserzählerraum
- Lagerraum 3
- Lagerraum 4
- Hobbyraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Heizraum mit Gaszentralheizung

Das **großzügige Ensemble** wird durch einen **gepflegten Garten mit Altbaumbestand**, sowie eine **Garage** ergänzt.

Die Garage ist mit einem elektrischen **Garagotor mit Funkfernbedienung** ausgestattet.

Das gesamte Haus wurde soeben **generalsaniert** und steht nach Abschluss der umfangreichen Renovierungsarbeiten als **Erstbezug kurzfristig zur Verfügung**.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese großzügige Familienvilla im Rahmen eines Besichtigungstermin persönlich präsentieren zu dürfen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap