SQ - LIVING LIKE BEETHOVEN - VILLA IN GRINZING

Objektnummer: 18985

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

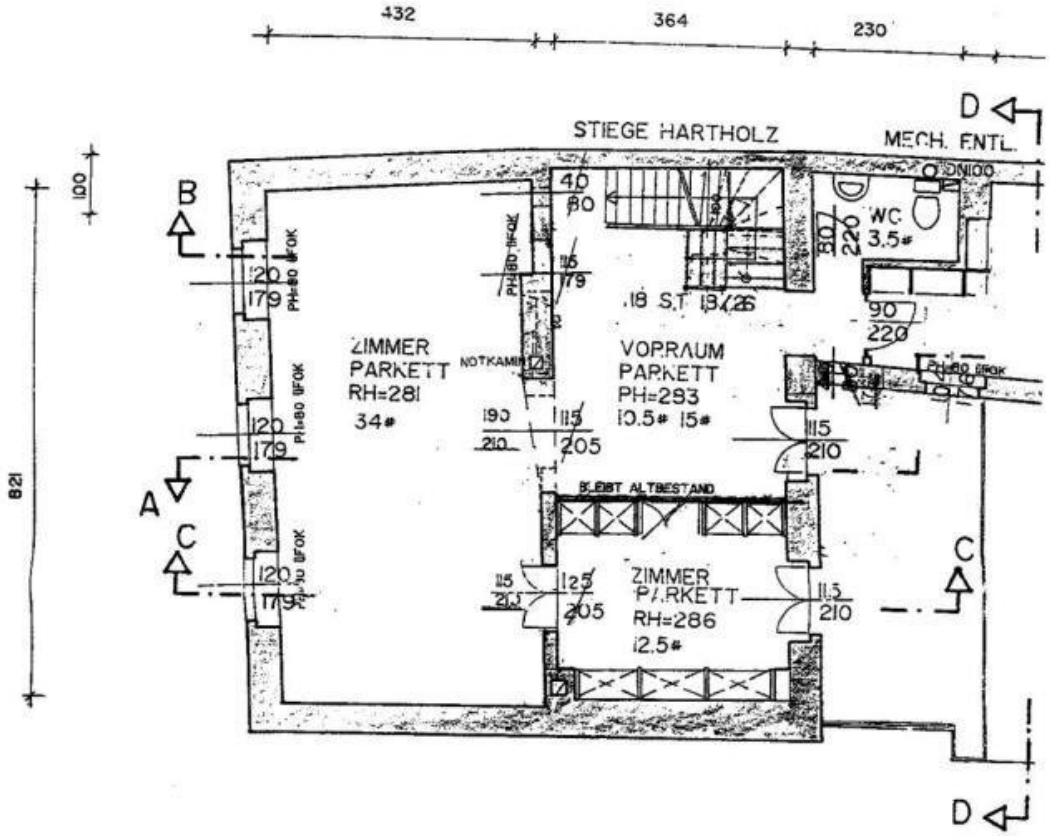
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1790
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	296,00 m²
Nutzfläche:	296,00 m²
Gesamtfläche:	296,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Gesamtmiete	4.400,00 €
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	4.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	400,00 €
Provisionsangabe:	

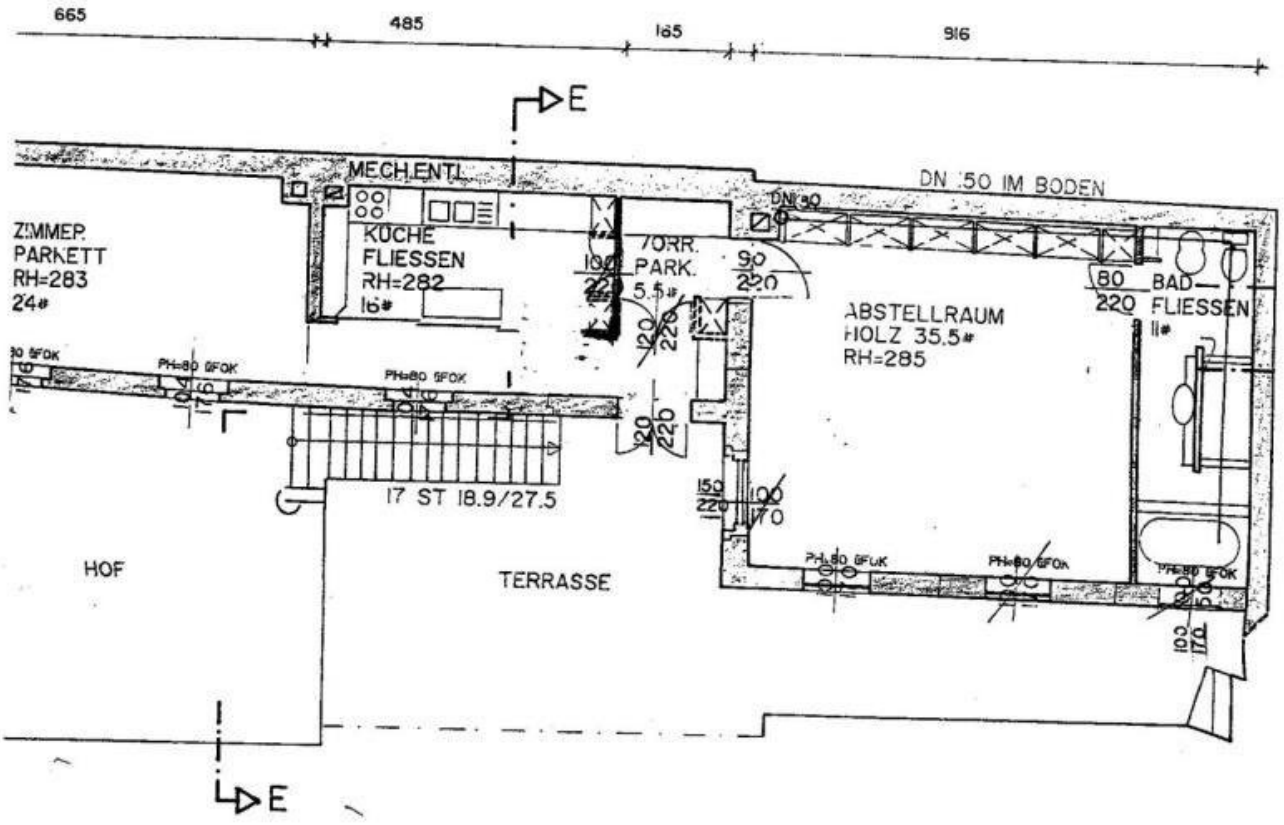
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

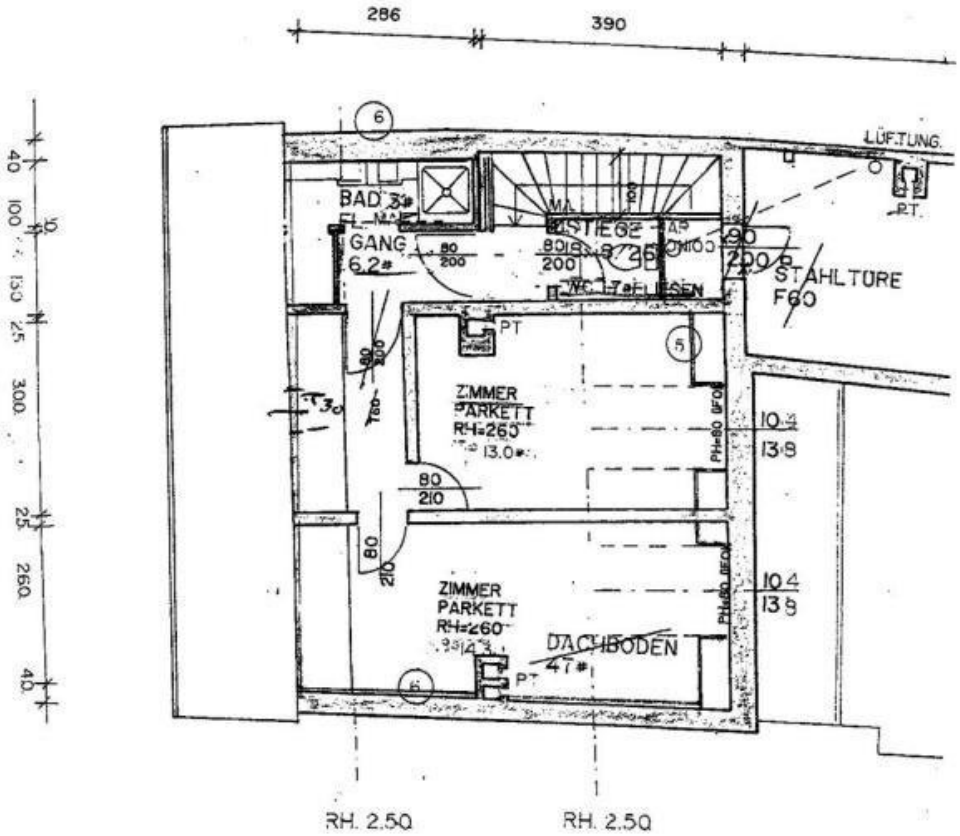
Ihr Ansprechpartner

B.A Arkadi Moullaev

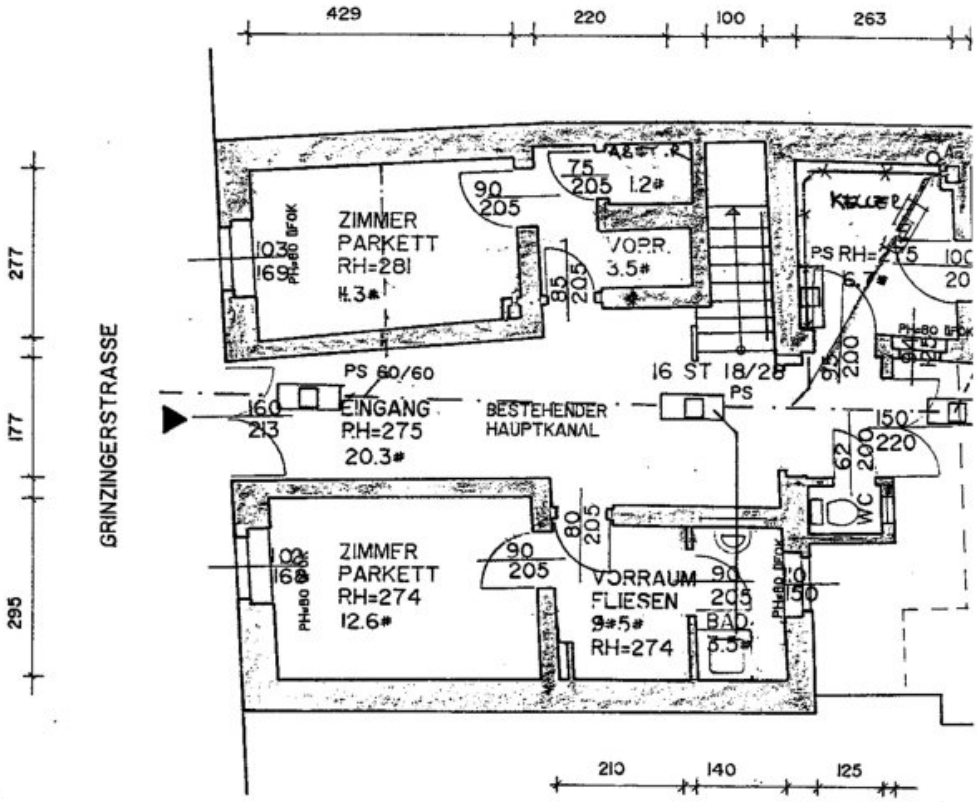


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

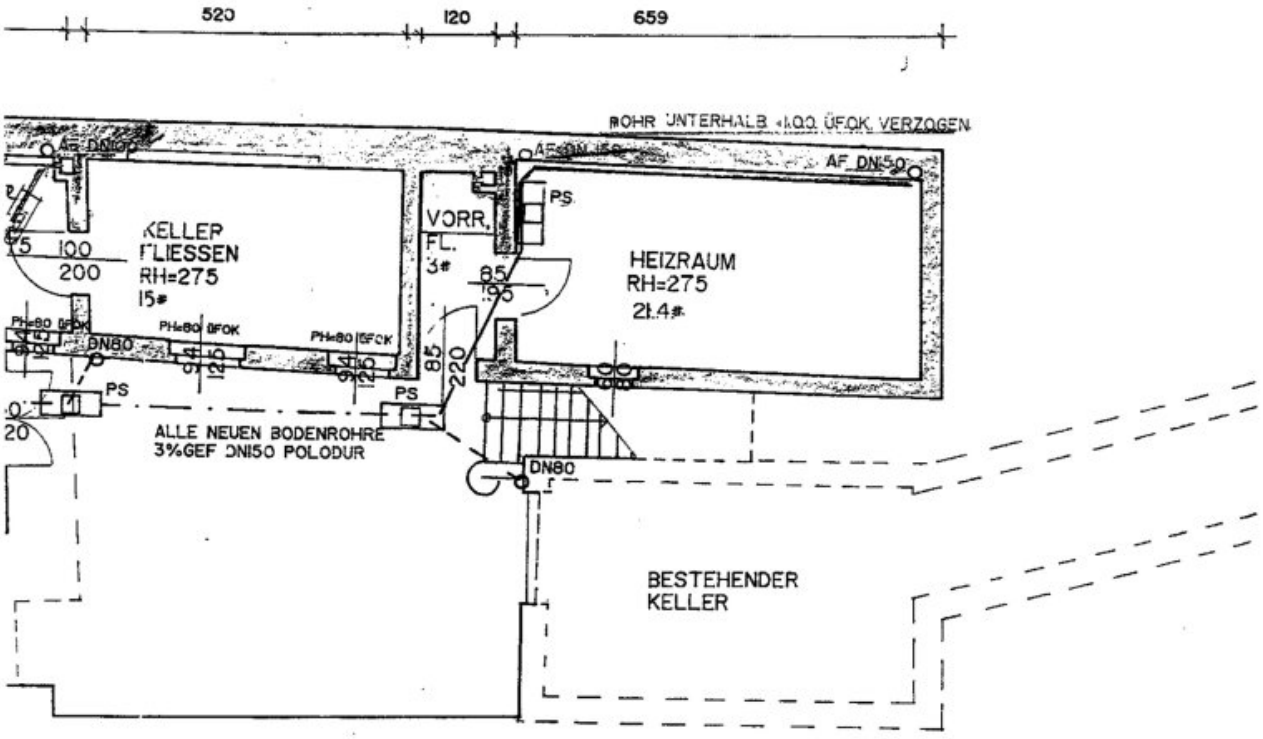

665
485
165
916
E
MECH.ENTL.
DN 50 IM BODEN
DN 90
ZIMMER
PARKETT
RH=283
24#
KÜCHE
FLIESSEN
RH=282
16#
TORR.
PARK.
5.5#
ABSTELLRAUM
HOLZ 35.5#
RH=285
BAD
FLIESSEN
11#
PH=80 GFOK
17 ST 18.9/27.5
HOF
TERRASSE
E



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS STRASSENNIVEAU


520
120
659
ROHR UNTERHALB +100 ÜFOK VERZOGEN
AF DN50
AF DN50
AF DN50
KELLER
FLIESSEN
RH=275
15#
VORR.
FL.
3#
HEIZRAUM
RH=275
21.4#
PS
PS
PS
DN80
DN80
ALLE NEUEN BODENROHRE
3%GEF DN50 POLODUR
BESTEHENDER
KELLER

Objektbeschreibung

In bester Grinzinger Lage gelangt eine geschichtsträchtige Villa zur Vermietung**!**

In diesem, zum Teil denkmalgeschütztem und historischen Wohnhaus (Baujahr ca. 1790), hat bereits Beethoven zeitgleich mit Grillparzer gelebt!

Dieses besondere Unikat wurde von den heutigen Eigentümern im Inneren liebevoll modernisiert und umgebaut. Die historische Fassade ist denkmalgeschützt. Hinter dem Wohnhaus erstreckt sich ein ca. 500m2 großer Eigengarten. Zum Innenhof des Hauses ausgerichtet liegen zwei Terrassen (und der Innenhof) auf unterschiedlichen Ebenen. Außerdem gehören zur Liegenschaft ein sehr großer historischer Weinkeller sowie ein Saunabereich. Das Haus befindet sich in gutem Zustand, in dem Haus werden überdies noch sämtliche erforderlichen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Gliederung des Hauses

Straßenseitig betritt man die Villa und gelangt in einem großzügigen Vorraum. Von hier aus gelangt man rechts in ein straßenseitiges ebenerdiges Schlafzimmer mit eigener Dusche, links in weiteres straßenseitiges ebenerdiges Schlaf/-bzw. Arbeitszimmer sowie in einen großzügigen Wirtschaftsraum, geradeaus befindet sich der Innenhof. Über die denkmalgeschützte Stiege geht man in den Wohnbereich im 1. Stock. Dort befindet sich im denkmalgeschützten Teil des Hauses ein Wohnzimmer (straßenseitig) mit offenem Kamin und angrenzendem Lesezimmer mit Balkon (hofseitig) , rückwärtig ein Esszimmer (hofseitig), dahinter die Küche (Einbauküche) mit Ausgang zu einer weiteren Terrasse (hofseitig) Ebenso hofseitig, befindet sich der sehr ruhige Master-Bedroom mit angrenzendem Marmor-Bad und Zugang auf die hofseitige Terrasse. Eine Holzstiege führt hinauf ins ausgebaute Dachgeschoss: dort befinden sich weitere 2 Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad, die auch hofseitig ausgerichtet sind.

Kinder

Mit Kindern bieten sich zahlreiche nette Ausflugsmöglichkeiten in die Natur in unmittelbarer

Nähe an z.B. Wienerwald, Streichelzoo am Cobenzl, Waldspielplätze etc. Ebenso ist das Döblinger Hallenbad und Freibad auf der Hohen Warte in 5 min. zu Fuß sowie das wunderschöne Krapfenwaldbad mit dem Auto in 5 min. erreichbar.

Im 19. Bezirk gibt es einige Krippen, Kindergärten und Schulen (teilweise internationale.): Hier ein nur paar Beispiele:

- Lycée Français de Vienne Kindergarten & Volksschule (www.lycee-francais.at), Grinzinger Str 95

- http://www.paradisgartl.com/

- American International School (www.ais.at)

- American Community Preschool, Hartäckerstrasse 29-39, 1190 Vienna

- Vienna Elementary School (www.vienna-elementary-school.at), Paulinengasse 16, 1180 Vienna

- www.schmetterling.at

Eckdaten:

Baujahr: 1790

Wohnfläche: ca. 295m2

Zimmer ges.: 9

3 hofseitige Schlafzimmer

2 straßenseitige Schlaf/Arbeits/Gästezimmer

1 Wohnzimmer

1 Lesezimmer

1 Esszimmer

1 Küche

Bäder: 3

WCs: 3 separate + weiteres WC im Master-Bedroom

Boden: Parkettboden

Terrassen: 2 + Innenhof

Garten: ca. 500m2

Möblierung: zum Teil maßangefertigte Einbauten (z.B. Bibliothekwand im Wohnzimmer, Lesezimmer, Esszimmer, Küche, Schafzimmer samt eingebauten Schränken, Schränke im ausgebauten Dachgeschoss), ansonsten unmöbliert

Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung im Bad

weitere Flächen: großer Weinkeller, Saunabereich (Zugang über Innenhof), Wirtschaftraum mit Waschmaschinenanschluß

Parkplatz: kein eigener Parkplatz vorhanden, eventuell möglich im näheren Umkreis zu mieten

Miete:

- Gesamtmiete: EUR 4.400,--
- Kaution: 3 BMM
- Provision: 2 BMM zzgl. 20% Ust.

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter 0676 84 42 99 202 oder unter moullaev@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter www stadtquartier at

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 2 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

English:

Beethoven-house in Grinzing !

In a prime location in Grinzing, you will find this beautiful and historic villa (built around 1790). Historical documents prove that Beethoven lived in the building together with Grillparzer.

This unique house was lovingly modernized and refurbished by the current owners. The historic facade and parts of the house are landmarked. A 700m2 large garden is adjacent to the main building. Facing the courtyard there are two terraces and a balcony at different levels. The property includes a very large historic wine cellar and a sauna. The house is already in good condition, however some areas will be renovated.

Particular wishes of the prospect tenant will also be taken under consideration.

location

The „Beethoven-house“ is situated in the heart of Grinzing, near the vineyards of „Nußdorf“ and near the „Hohen Warte“. The Cobenzl Vineyard, the Höhenstraße and the Vienna Woods are also in closer reaching distance. Numerous restaurants and taverns are within walking distance. A Pharmacy, a supermarket and other alimentary shops are reachable by foot.

It is also only a 15 minute car ride to the center of Vienna. Nevertheless you will also find the following means of transport at your disposal: the bus 38 and the tram 37 (from:Hohewarte – to:Schottentor), offering a direct connection to the center in around 20 min.

children

With children, many nice trip opportunities to the countryside are possible, for example to the immediate wineyards of Cobenzl, to the Vienna Woods, to the „forest playgrounds“, etc.

It takes only a 5 minute walk to reach the „Döblinger Bad“, an indoor and outdoor pool at the Hohe Warte and the beautiful „Krapfenwaldbad“ is accessible by car in approx.5 minutes.

In the 19th District there are a few day nurseries, kindergartens and schools, some of which are international. Below just a few examples:

- Lycée Français de Vienne Kindergarten & Volksschule (www.lycee-francais.at), Grinzinger Str 95

- http://www.paradisgartl.com/

- American International School (www.ais.at)

- American Community Preschool, Hartäckerstrasse 29-39, 1190 Vienna

- Vienna Elementary School (www.vienna-elementary-school.at), Paulinengasse 16, 1180 Vienna

- www.schmetterling.at

Facts and Figures

Living area: approx 295m2

rooms: 9

Bedrooms: 5 (3 located to the courtyard, 2 located to the street)

Living room, kitchen, dining room, reading room

Floor: hardwood floor

WC: 3 + another toilet in the separate master bedroom

Bathrooms: 3

Terraces: 2 and balcony

Garden: approx 500m2

Furnishing: partially built-in furniture (for example a library wall in the living room), otherwise unfurnished

Heating: gas central heating, underfloor heating in the bathroom

other areas: wine cellar, sauna (access via courtyard), room for washing maschine

Parking: No parking available, it may be possible in the near vicinity

rent:

Total gross rent (including VAT and operating costs): EUR 4.400,--

Deposit: 3 monthly gross rents

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.

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 / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap