

**---LUXURIÖSE VILLENETAGE MIT TERRASSE UND  
EIGENGARTEN IM WÄHRINGER COTTAGE---**



**Objektnummer: 20015**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 259,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,47
<b>Gesamtmiete</b>	5.496,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.125,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.997,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	872,22 €
<b>USt.:</b>	499,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

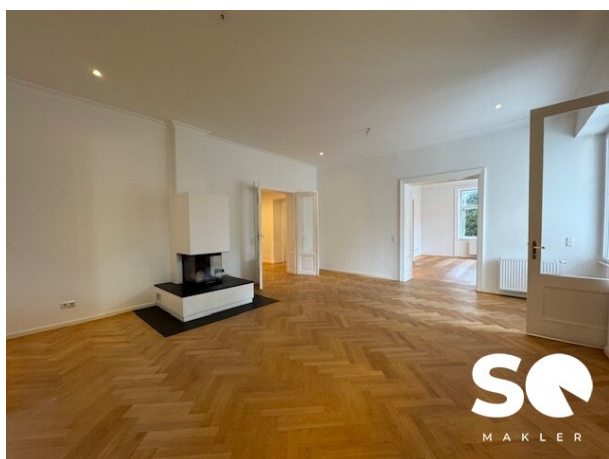
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**







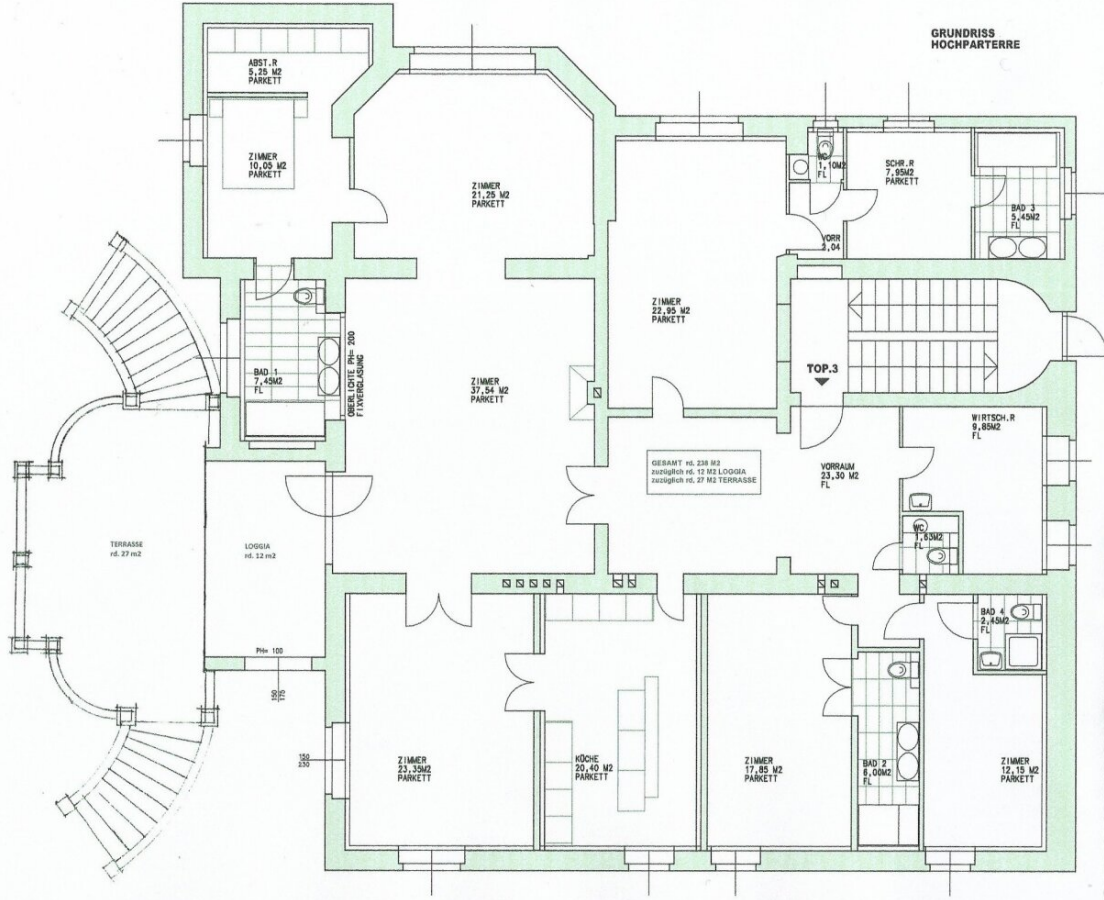








GRUNDRISS  
HOCHPARTERRE



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr schöne und moderne Villenetage mit Eigengarten!

Die luxuriöse Wohnung erstreckt sich über den gesamten 1. Stock einer Cottage Villa errichtet im Jahre 1890 und wurde zuletzt 2015 sehr hochwertig saniert.

### **Eckdaten im Überblick:**

Wfl.: ca. 238m<sup>2</sup>

Gewichtete WNFL: ca. 403,50m<sup>2</sup>

Eigengarten: ca. 1.400m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 27m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 12m<sup>2</sup>

Küche: 1, separat mit Frühstücksbereich

Anzahl der Zimmer: 7

Bad: 4

WC: 5

Abstellraum/ Schrankraum: 2

Wirtschaftsraum: 1

Keller: ca. 5m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung:**

***Hochwertige Einbauschränke wurden in den Räumlichkeiten eingebaut!***

Repräsentativer Vorraum

Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Loggia, ca. 12m<sup>2</sup> und Terrasse, ca. 27m<sup>2</sup>

Bibliothek

Esszimmer

sep. Küche, hochwertig ausgestattet (AEG Küche) mit Frühstücksbereich

Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche, Doppelwaschbecken, WC)

Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche, WC)

Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschbecken, WC)

Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschbecken) mit sep. WC

Gäste WC

Wirtschaftsraum

Eigengarten, ca. 1.400m<sup>2</sup>

Ein grosses Kellerabteil, ca. 5m<sup>2</sup> ist vorhanden.

**Ausstattung:**

Voll ausgestattete Schrank- und Garderobensysteme

Parkettböden

Flügeltüren

Spots

Fussbodenheizung

Kamin

Komplett ausgestattete Küche (AEG)

**Garage:** optional/ auf Anfrage

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Nebengebäude mit vier Einzelgaragen und kann gegen Aufpreis angemietet werden.

### **Kosten:**

mtl. Gesamtmiete: EUR 5.496,94,-- (inkl. BK Haus & Garten und USt.)

Kaution: EUR 17.000,--

Befristung: max. 10 Jahre

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap