

**Revitalisierte Designervilla 317 m² Nutzfläche, 190 m²
Garten 1190 Wien**



Objektnummer: 19101

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	317,00 m ²
Nutzfläche:	317,00 m ²
Stellplätze:	3
Garten:	190,00 m ²
Gesamtmiete	10.412,90 €
Kaltmiete (netto)	7.810,00 €
Kaltmiete	8.920,00 €
Betriebskosten:	1.110,00 €
Heizkosten:	515,58 €
USt.:	977,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

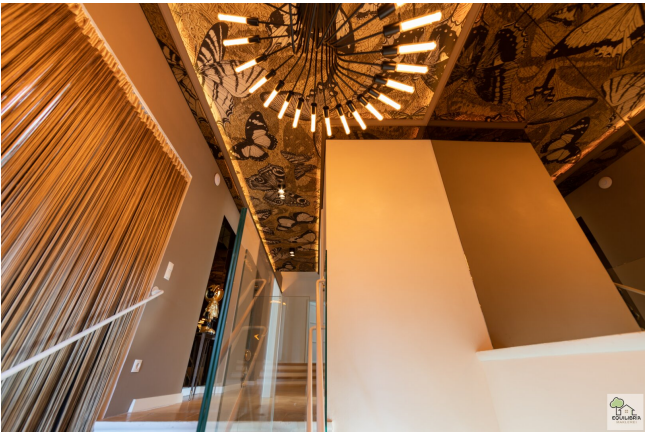
Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



gstermin zur























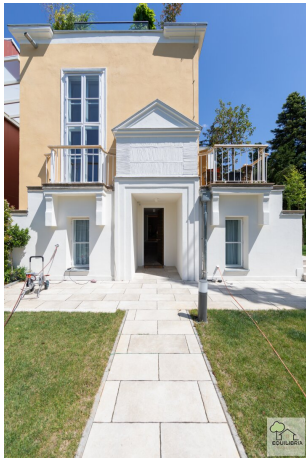












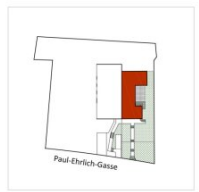
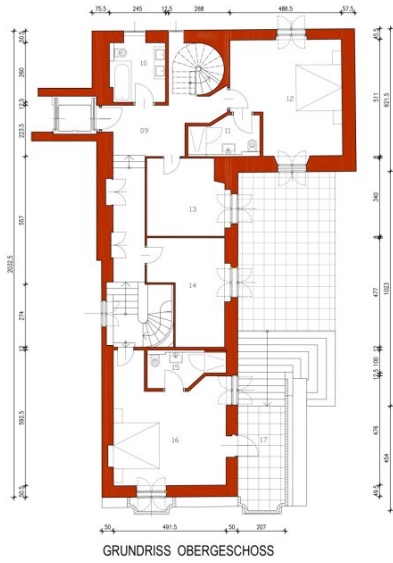
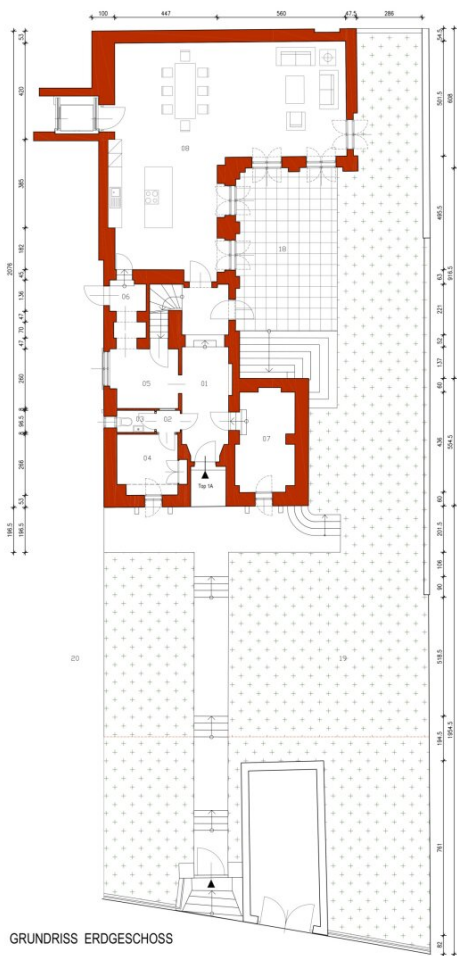






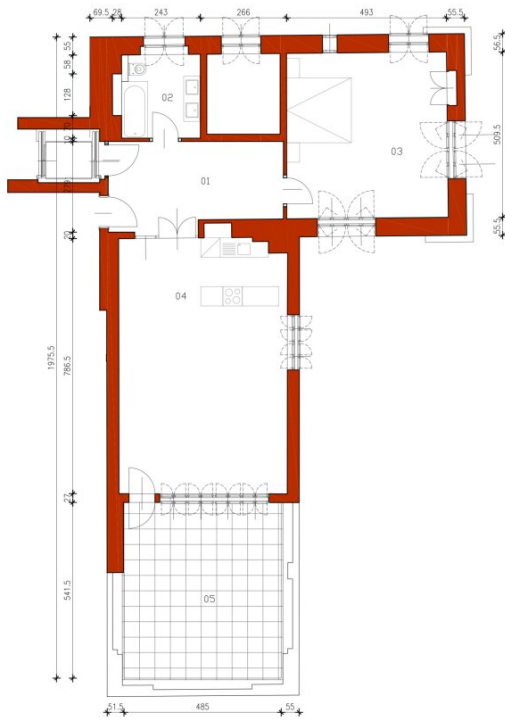
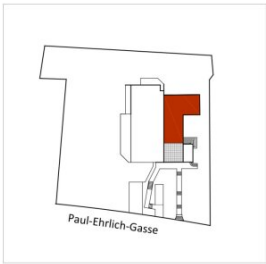






TOP 1a	
01	Vorraum 15,12 m ²
02	Gang 1,00 m ²
03	WC 1,59 m ²
04	Garderobe 6,86 m ²
05	Garderobe 7,53 m ²
06	Vorraum 4,23 m ²
07	Wäschraum 10,24 m ²
08	Wohnküche 73,24 m ²
09	Diele 25,96 m ²
10	Bad 6,09 m ²
11	Bad 4,66 m ²
12	Zimmer 22,15 m ²
13	Zimmer 11,12 m ²
14	Zimmer 12,75 m ²
15	Bad 4,48 m ²
16	Zimmer 23,64 m ²
Wohnnutzfläche 230,66 m²	
17	Terrasse 9,23 m ²
18	Terrasse 31,16 m ²
Nutzfläche 271,05 m²	
19	Garten 1 189,00 m ²
20	Garten 2 31,60 m ²
Gartenfläche 220,60 m²	
Kellerabteil ca.17,00 m ²	
PKW-Garagenplatz möglich	

Paul-Ehrlich-Gasse
1190 Wien
EQUILIBRIA



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



TOP 2a

01 Vorraum	14,06 m ²
02 Bad/WC	6,09 m ²
03 Zimmer	25,27 m ²
04 Wohnküche	40,67 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	86,09 m²
05 Terrasse	26,24 m ²
Nutzfläche gesamt	112,33 m²
Kellerabteil	ca. 11,00 m ²
PKW-Garagenplatz möglich	

Paul-Ehrlich-Gasse 4
1190 Wien

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN EQUILIBRIA

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die wunderschöne, revitalisierte Villa Wassermann, ein architektonisches Meisterwerk von Oskar Strnad aus dem Jahr 1915, erstrahlt nun in neuem Glanz. Diese Villa wurde im Jahr 2021 von einem renommierten österreichischen Bauunternehmen erfolgreich restauriert. Mit einer großzügigen Nutzfläche von etwa 317 m², Terrassen von ca. 70 m² mit Blick über Wien und einem bezaubernden Garten von etwa 190 m² ist diese Villa ein wahres Prunkstück.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladendes Vorzimmer
- Großer Garderobenraum für Kleidung
- Zusätzlicher Abstellraum für Ordnung und Stauraum
- Moderne Toilette
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 73,24 m²)
- Aufzug für bequemen Zugang
- Direkter Zugang zur Terrasse und dem malerischen Garten

1. Obergeschoss:

- Zwei stilvolle Schlafzimmer jeweils mit Badezimmer
- Eigene Terrassen für ein Schlafzimmer
- Zwei zusätzliche Räume für Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer
- Weiterer Aufzugseinstieg für höchsten Komfort

2. Obergeschoss:

- Ein weiteres Schlafzimmer
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Großes Wohnzimmer/Schlafzimmer (ca. 41 m²)
- Zugang zur atemberaubenden Dachterrasse (ca. 26 m²) mit Blick über Wien

Keller:

- Großzügiger Kellerraum (ca. 40 m²)
- Ideal als Abstellraum oder Fitnessbereich nutzbar

Ausstattungs Highlights:

- [Die Villa ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine hochmoderne Loxone \(BUS-System\) Steuerung.](#)
- Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.
- Zentralheizung mit Tiefenbohrung.
- Eine exklusive Tischlerküche ist vorhanden.
- Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet.
- Ein hochwertiger Fischgrätenparkettboden erstreckt sich durch die Räumlichkeiten.
- Weitere Annehmlichkeiten ergänzen den zeitgemäßen Luxus.

[Die Energieversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche Zentralheizung im angrenzenden Neubau, bei der die Wärme durch Tiefenbohrung erzeugt wird. Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen derzeit \(2023\) monatlich EUR 740,17 EUR zusätzlich zur Bruttomiete.](#)

Zu diesem Anwesen gehören insgesamt drei Stellplätze. Zwei Stellplätze sind im angrenzenden Neubau bequem erreichbar, während sich ein weiterer Stellplatz vor dem Haupteingang des Grundstücks der Villa befindet.

Eckdaten

Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche: ca. 320 m²

- Terrassenfläche: ca. 70 m²
- Gartenfläche: ca. 190 m²
- PKW-Stellplätze: 3 Stück

Mietkonditionen:

- Netto-Miete: 7.810€
- Betriebskosten (netto): 1.110,93€
- Mehrwertsteuer: 892,09€
- Bruttomiete: 9.813,02€
- Warmwasser (netto): 178€
- Heizkosten (netto): 337,58€
- Mehrwertsteuer WW + Heizkosten: 85,32€
- Warmwasser+ Heizkosten brutto: 600,90€

- Garage:

- HMZ netto: 45€

-BK netto 6,67€

-Mehrwertsteuer: 10,33 €

-Brutto: 62€

- 2x Stellplatz – Kosten je Platz:

- -HMZ netto: 45€

-BK netto 6,67€

-Mehrwertsteuer: 10,33 €

-Brutto: 62€

Gesamtkosten im Monat brutto : 10.599,92€

Kaution: 31.000€

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: nach Absprache

Lage:

[Diese Villa befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt in unmittelbarer Nähe des Wilfanparks und der Cobenzlgasse. Hier können Sie die traditionelle Wiener Heurigenkultur in den großzügigen Wiener Weingärten erleben. Der](#)

Cobenzl, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, bietet eine beeindruckende Aussicht über Wien und ist ideal für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltungen. Trotz der ruhigen Lage am Stadtrand ist die Wiener Innenstadt öffentlich in nur 30 Minuten mit den Linien 38 und U4 erreichbar.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ,steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+4306763505425) ,oder per Email wolfgang.konsel@equilibria zur Verfügung.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap