

CHARMANTE VILLA IN GRINZINGER BESTLAGE



Objektnummer: 16318

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 304,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,26
Gesamtmiete	5.900,00 €
Kaltmiete (netto)	4.963,64 €
Kaltmiete	5.363,64 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	536,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

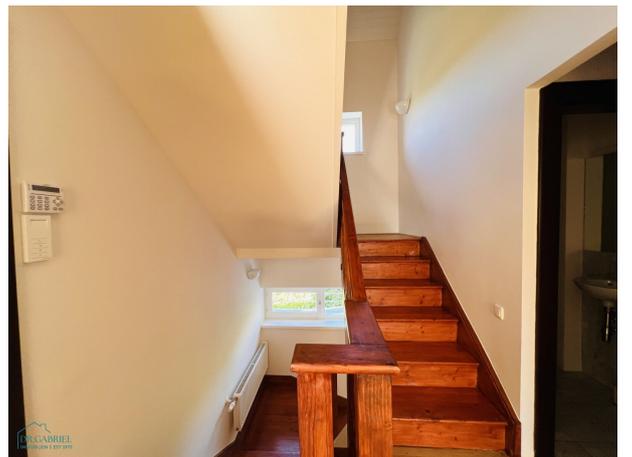
Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel





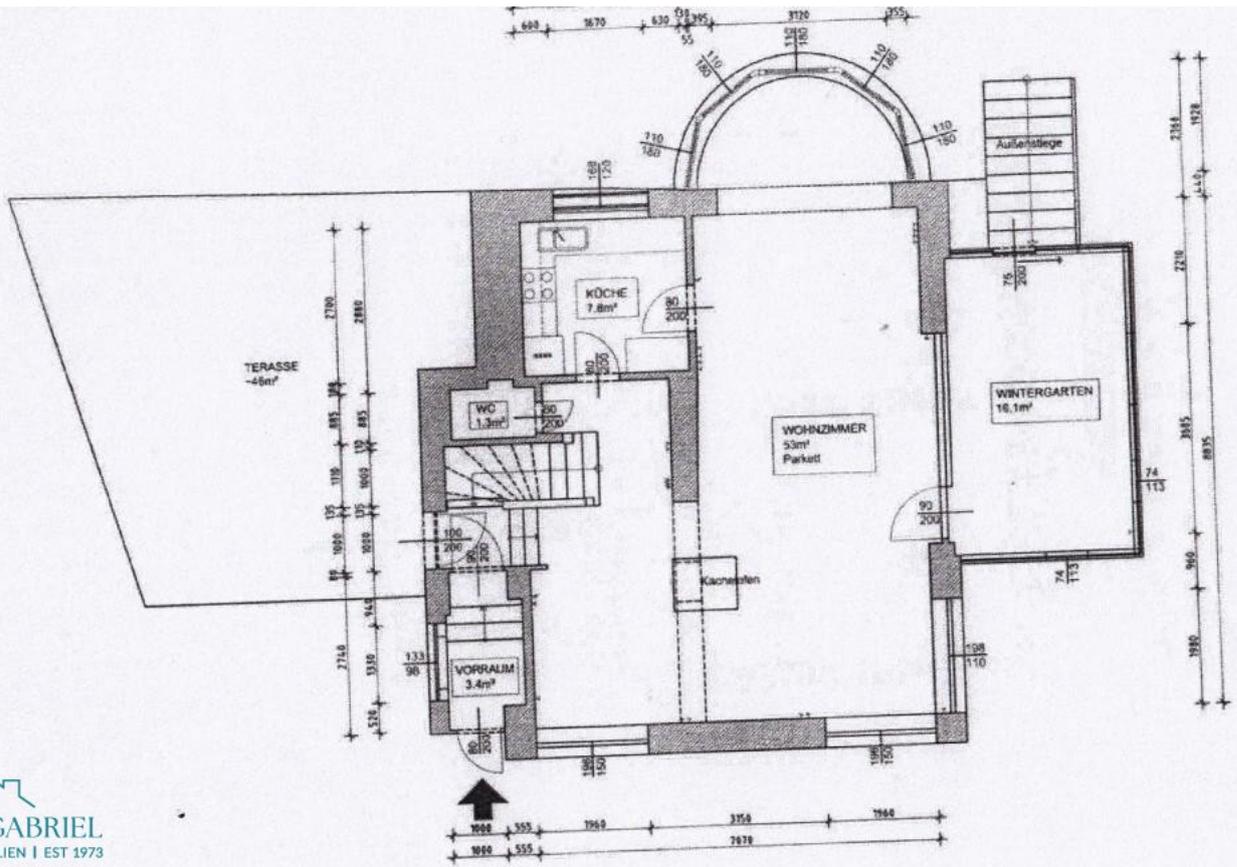


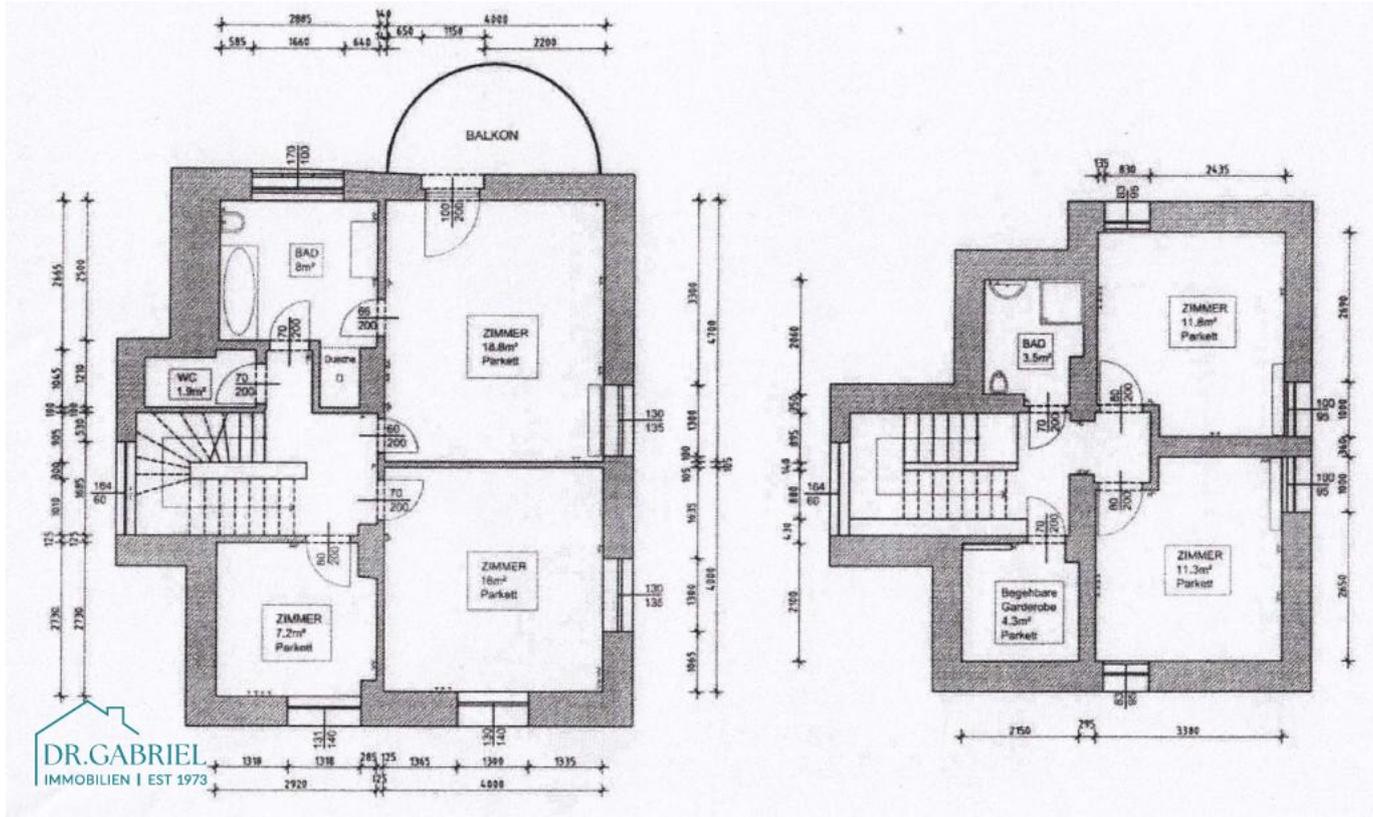


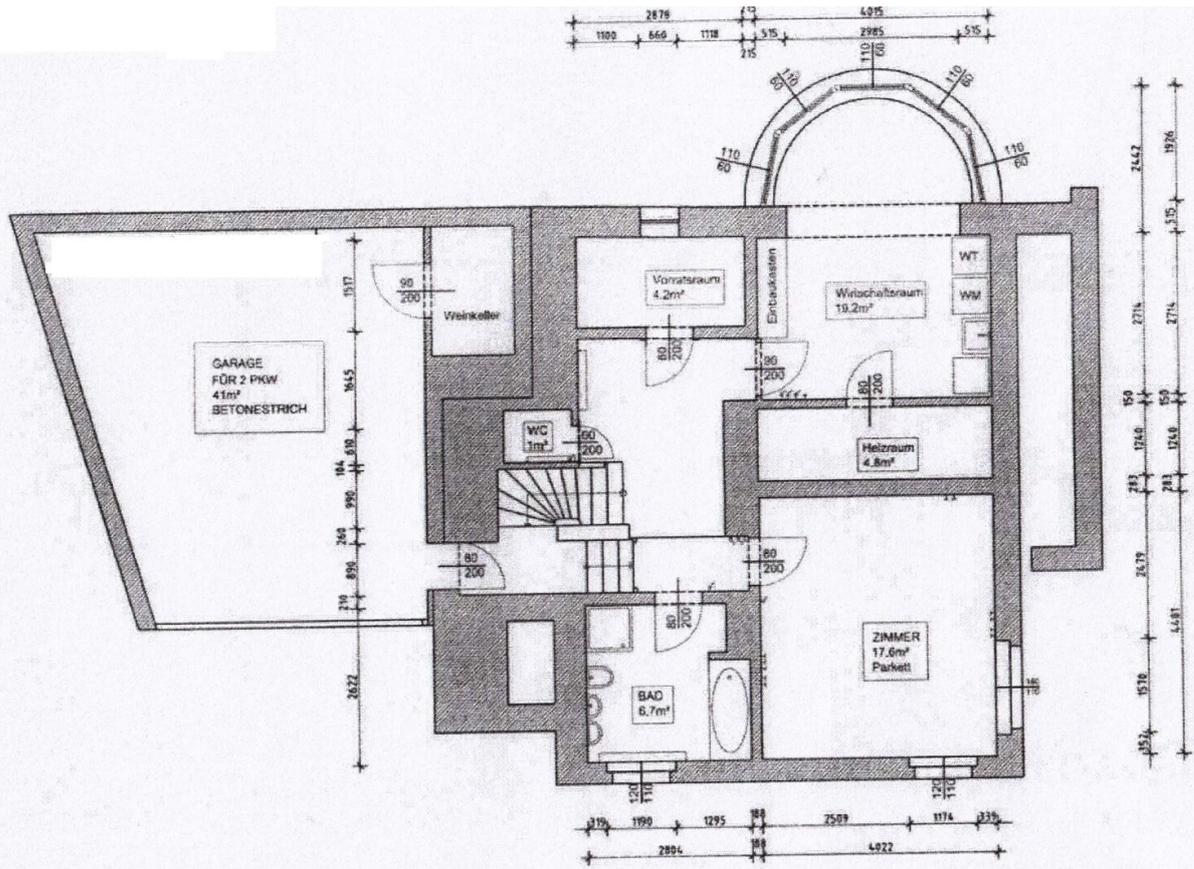












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine Villa mit schönem Garten in einer ruhigen Wohnstraße in Grinzing. Das Haus wurde in den 1930er Jahren errichtet und zuletzt umfassend renoviert. Über einen Fußweg kann man in wenigen Gehminuten den Grinzinger Platz- mit Bus und Straßenbahnanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants - erreichen.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum mit Ausgang auf die Terrasse, großes Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und Ausgang in einen verglasten, beheizbaren Wintergarten mit Abgang in den Garten, Küche, Gäste WC

OG: Vorraum, ein Schlafzimmer mit Balkon, Bad mit Wanne und Dusche, ein weiteres Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer ideal für Homeoffice, separates WC

DG: Vorraum, zwei Zimmer, Duschbad, WC, Abstellraum

GARTENGESCHOSS: Vorraum, ein Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC, Waschküche, Abstellraum, Garage, Heizraum, Wirtschaftsraum, Holzeinlagerungsraum

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- neue Komplettküche
- Kachelofen im Wohnbereich
- Alarmanlage
- Garage für 2 PKW (Einfahrtshöhe max. 1,80 m)
- Gartenhäuschen

In den Betriebskosten sind folgende Kosten enthalten: Grundsteuer, Versicherung, Müll, Rauchfangkehrer. Die Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet!

Eigenverbrauchskosten wie: Wasser, Heizung, Strom, Gartenpflege, Fernsehgebühr, Telefon, Internet... sind gesondert zu bezahlen.

- Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**SPACIOUS FAMILY HOME WITH GARDEN IN GRINZING | 5 BEDROOMS | 3 BATHROOMS
| PARKING INCLUDED**

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap