

Rarität Stadtvilla bestehend aus Wohneinheit, Büro (Arztpraxis), Garage und Eigengarten



Objektnummer: 7603/100
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 203
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1923
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 201,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Gesamtmiete	2.121,04 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.928,22 €
Betriebskosten:	428,22 €
USt.:	192,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

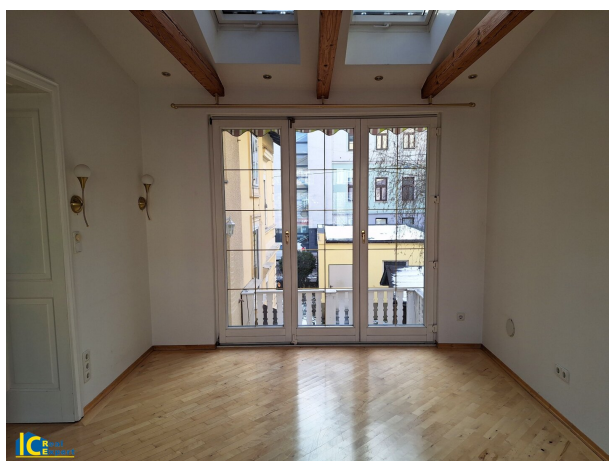
Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak







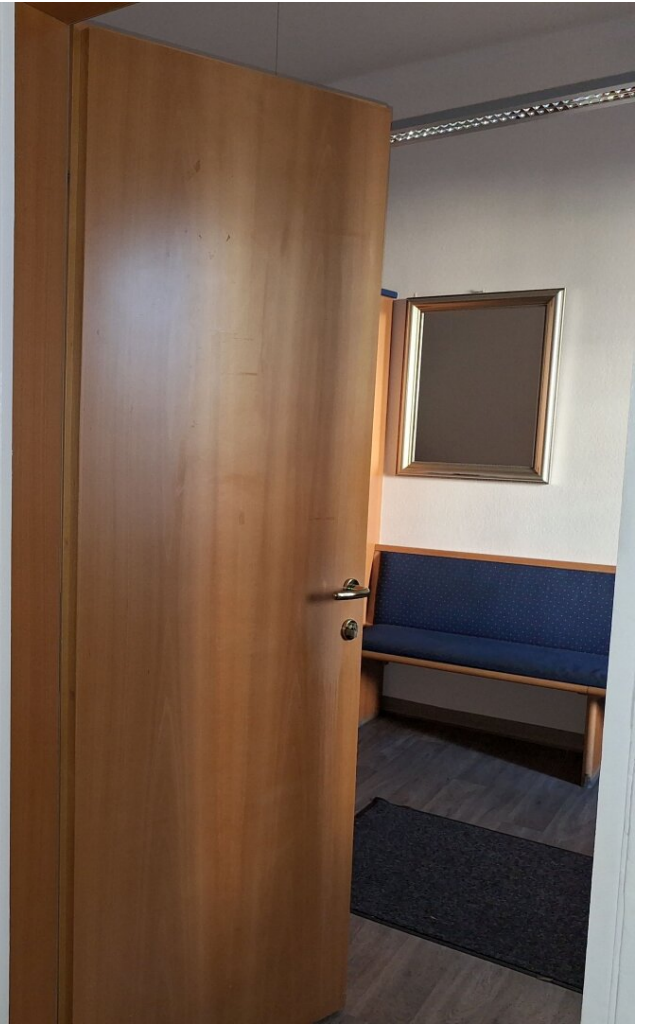








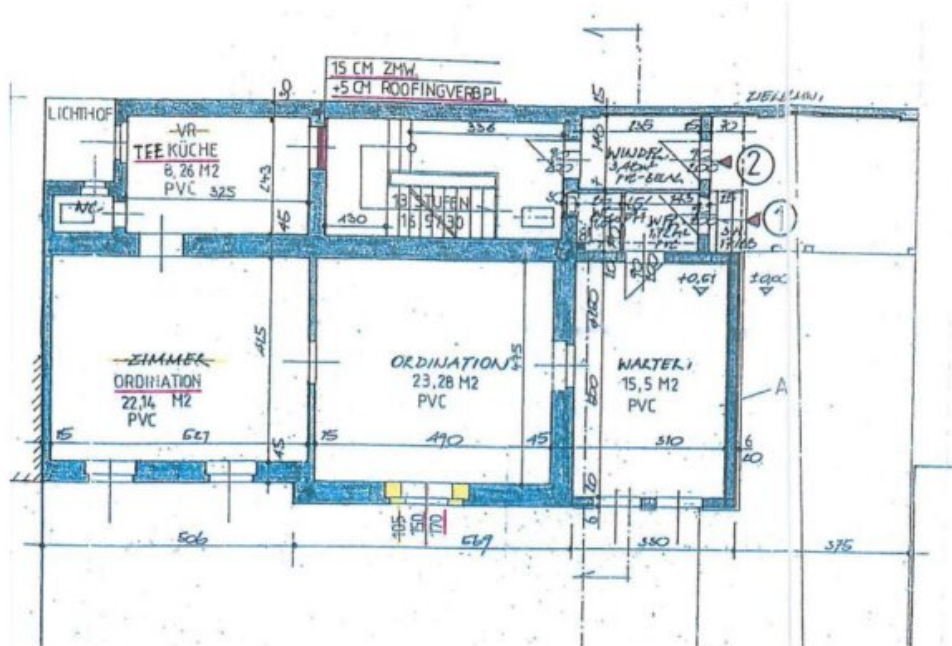




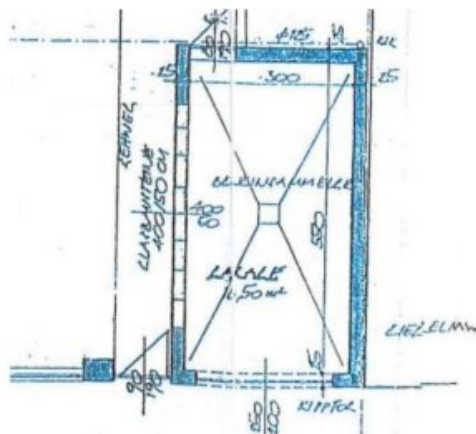


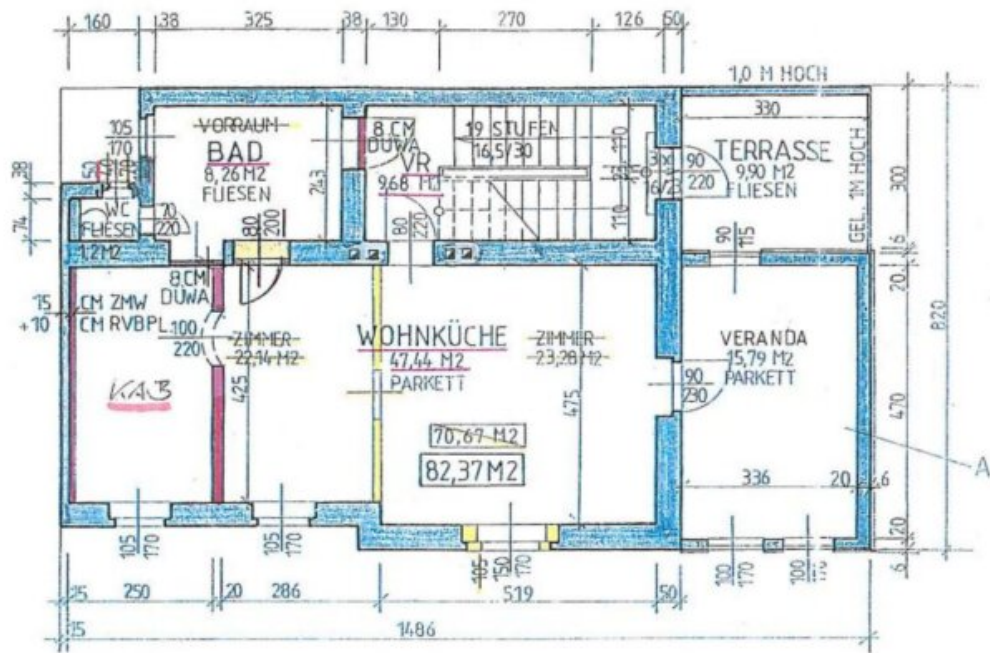


Grundriss EG :



Garage:





1. STOCK



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1170 Wien! Diese traumhafte Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen können.

Diese Villa mit **2 separaten Einheiten** beherbergt im EG eine vollausgestattete Arztpraxis. Bestehend aus Wartezimmer, Rezeption, Arztzimmer, Teeküche, WC.

Natürlich können diese Räumlichkeiten auch als Büro verwendet werden.

Im 1. Stock, über einen Extra Eingang zu erreichen, befindet sich eine großzügige und hochwertig ausgestattete Wohnung mit westseitiger Terrasse, offenem Wohn-Essbereich mit Kachelofen, wunderschönem Bad, getrennter Toilette und einem lichtdurchflutetem weiteren Zimmer.

Im DG finden sich noch weitere Räumlichkeiten samt WC.

Sie werden einen herrlichen Stadtblick sowie einen Blick ins Grüne genießen können.

Der ca. **120m² große Garten** steht zur Alleinnutzung zur Verfügung.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Gäste mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage, in der Sie Ihr Auto sicher und bequem parken können. Das ist besonders praktisch, da Sie sich dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung schnell und unkompliziert in der Stadt bewegen können. Die Straßenbahnen 43 und die Schnellbahn S45 sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie zu allen wichtigen Zielen in Wien.

Die Lage der Villa ist ideal für alle, die eine gute Infrastruktur schätzen. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Auch ein Einkaufszentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie Ihren Einkauf bequem erledigen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser **wunderschönen Immobilie** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein idyllisches Zuhause mit allen Annehmlichkeiten, die das Leben in Wien zu bieten hat. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, Adresse, E-Mail-Adresse und Wohnadresse

bearbeitet werden.

DANKE

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <325m

Apotheke <75m

Klinik <925m

Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <575m

Universität <2.075m

Höhere Schule <1.675m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Geldautomat <650m

Bank <650m

Post <650m

Polizei <450m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap