360° TOUR / Einfamilienvilla mit großem Garten und Garage in bester Grünlage von Hietzing



Objektnummer: 1131

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	332,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	1.320,00 m²
Gesamtmiete	5.799,00 €
Kaltmiete (netto)	4.971,82 €
Kaltmiete	5.271,82 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	527,18 €
Provisionsangabe:	

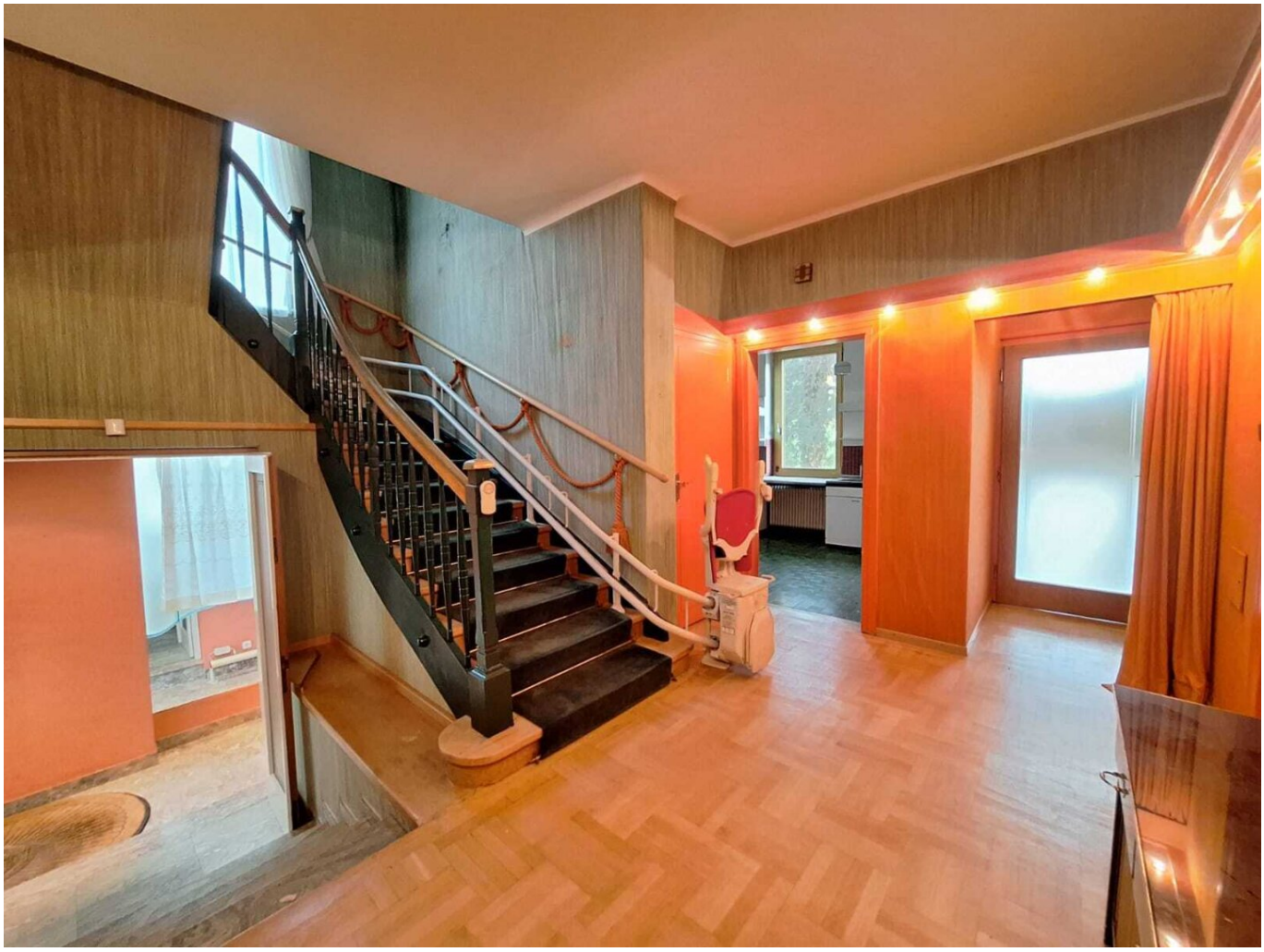
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12

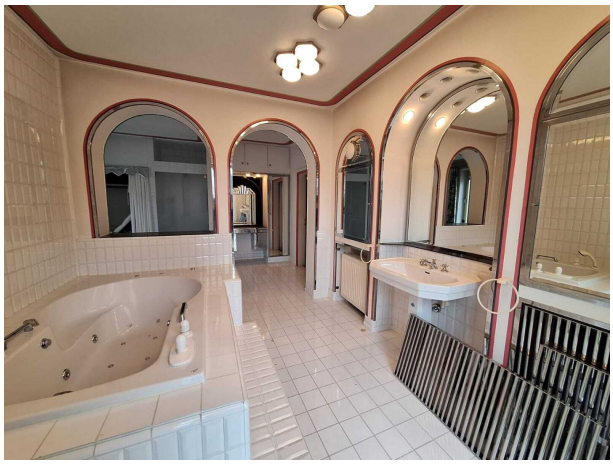
















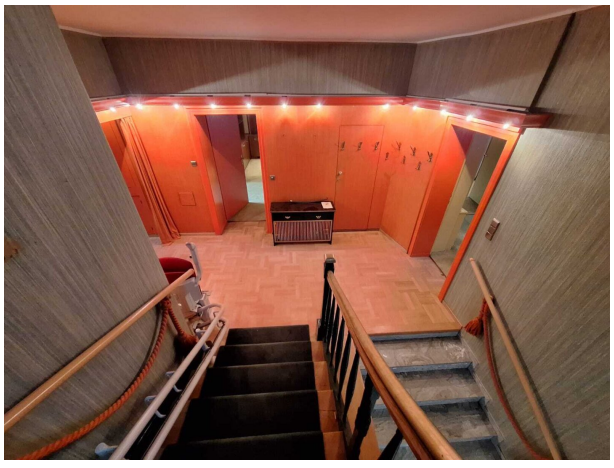






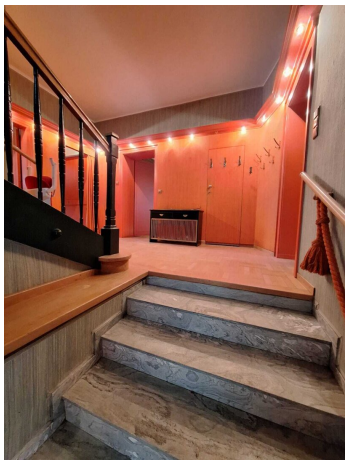


















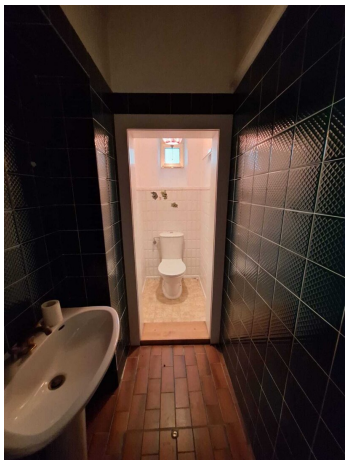


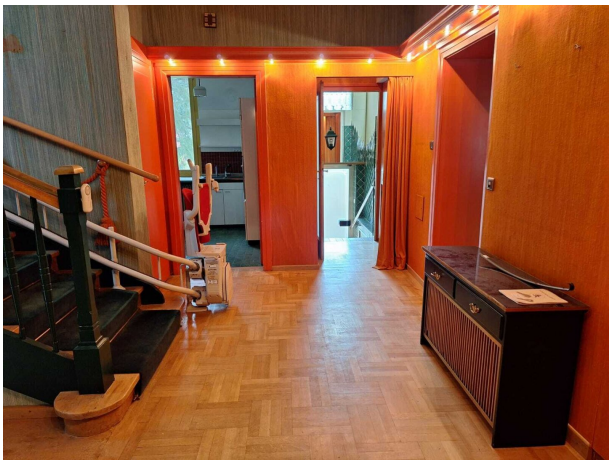














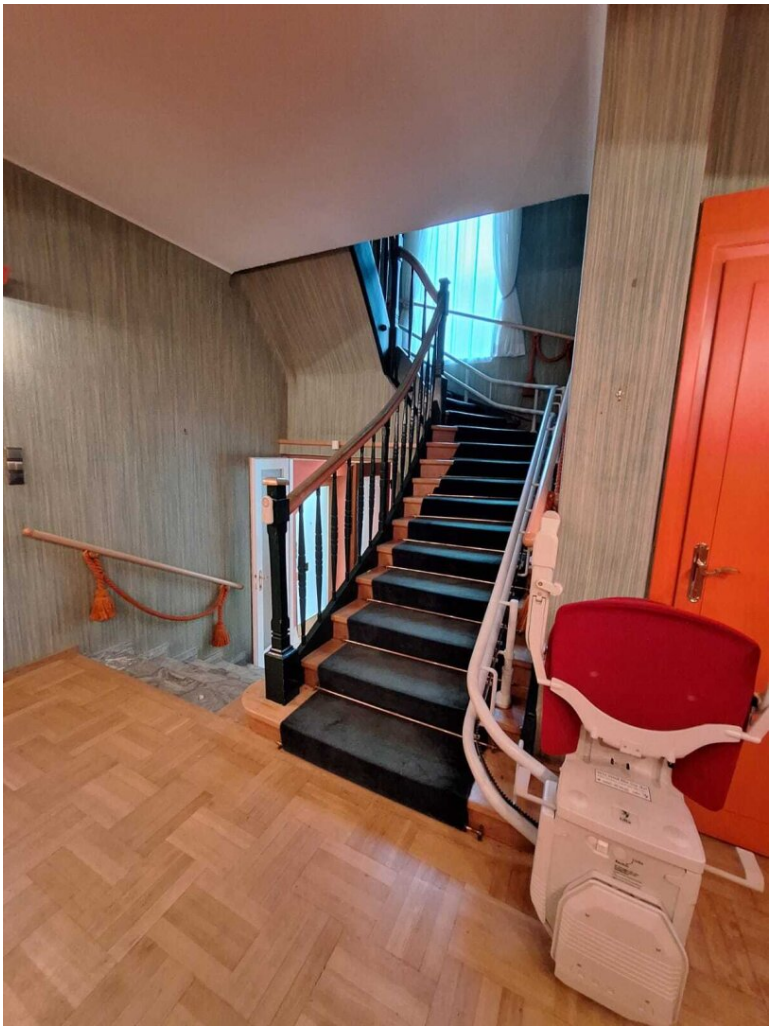














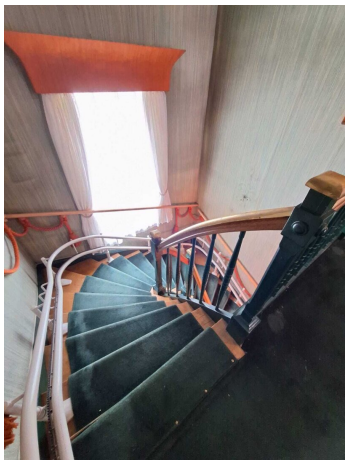




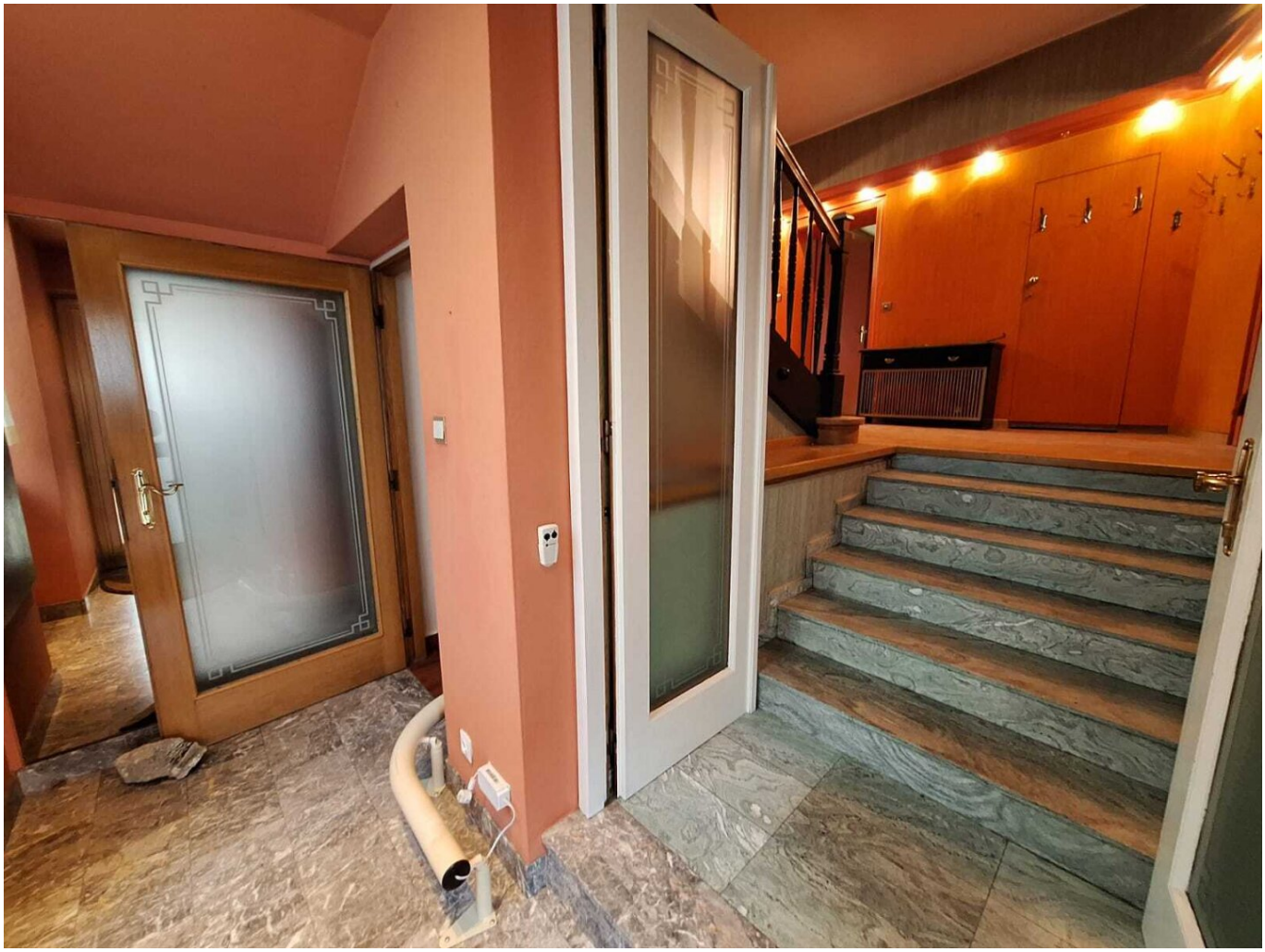


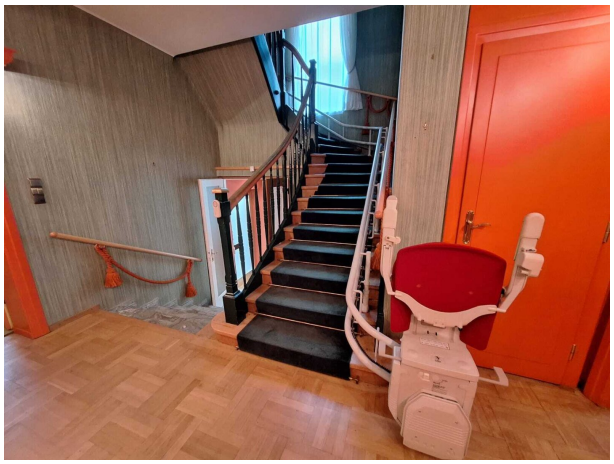








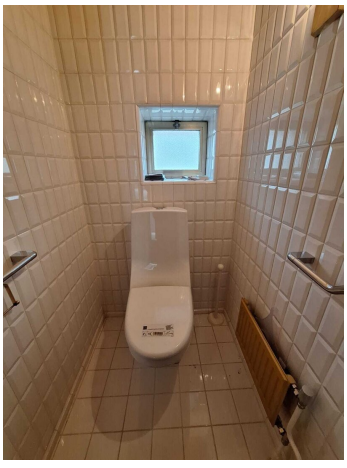


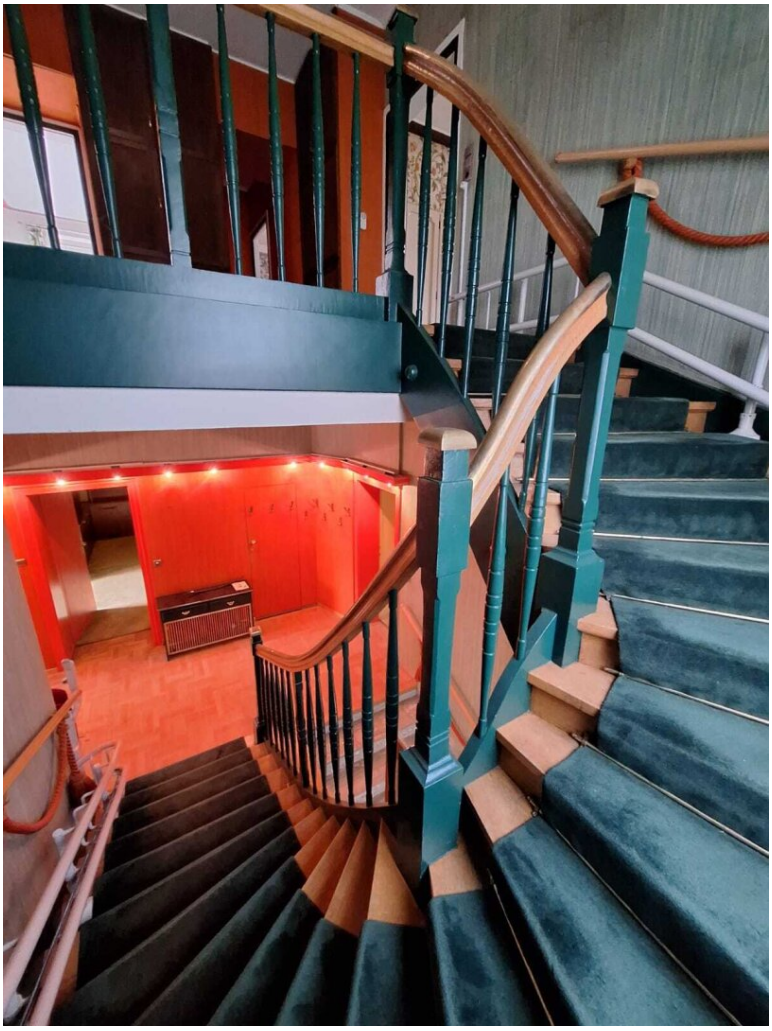










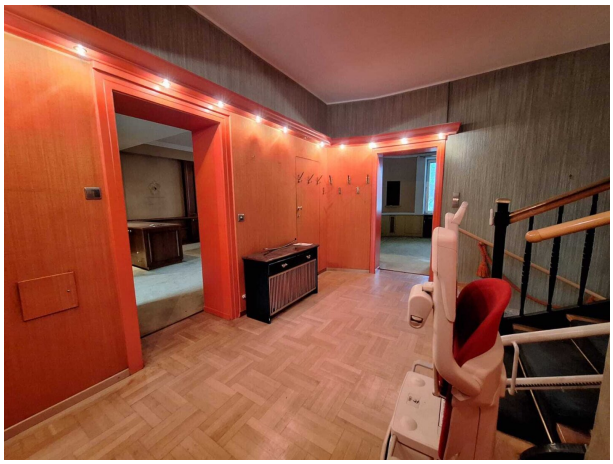




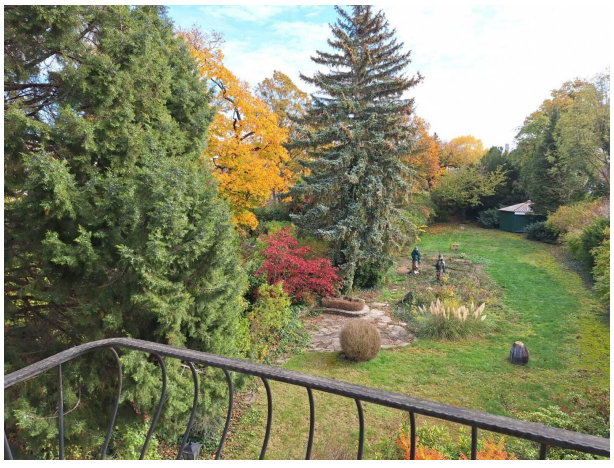




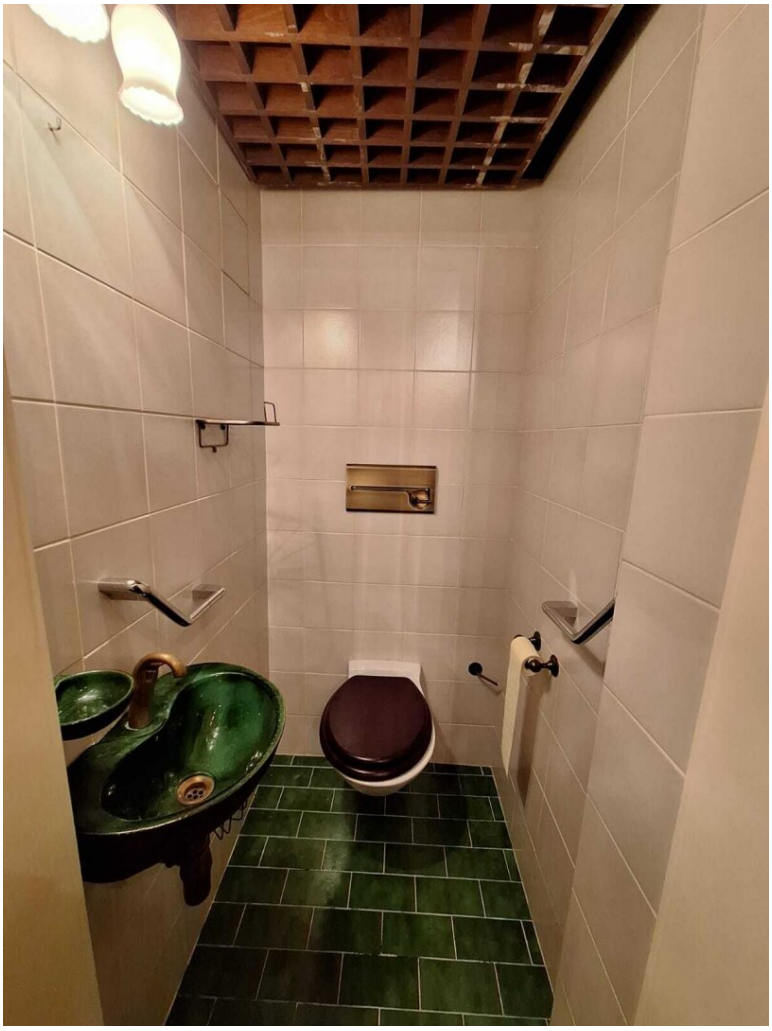














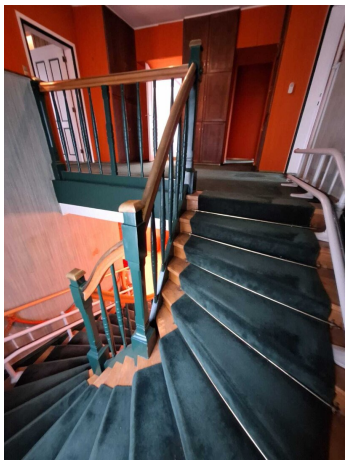














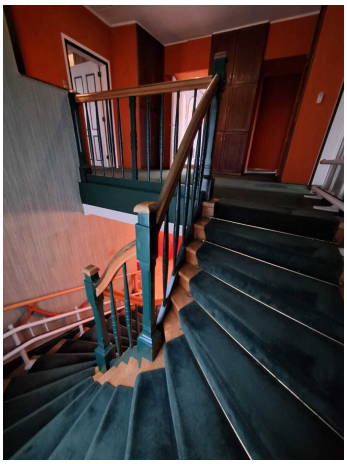














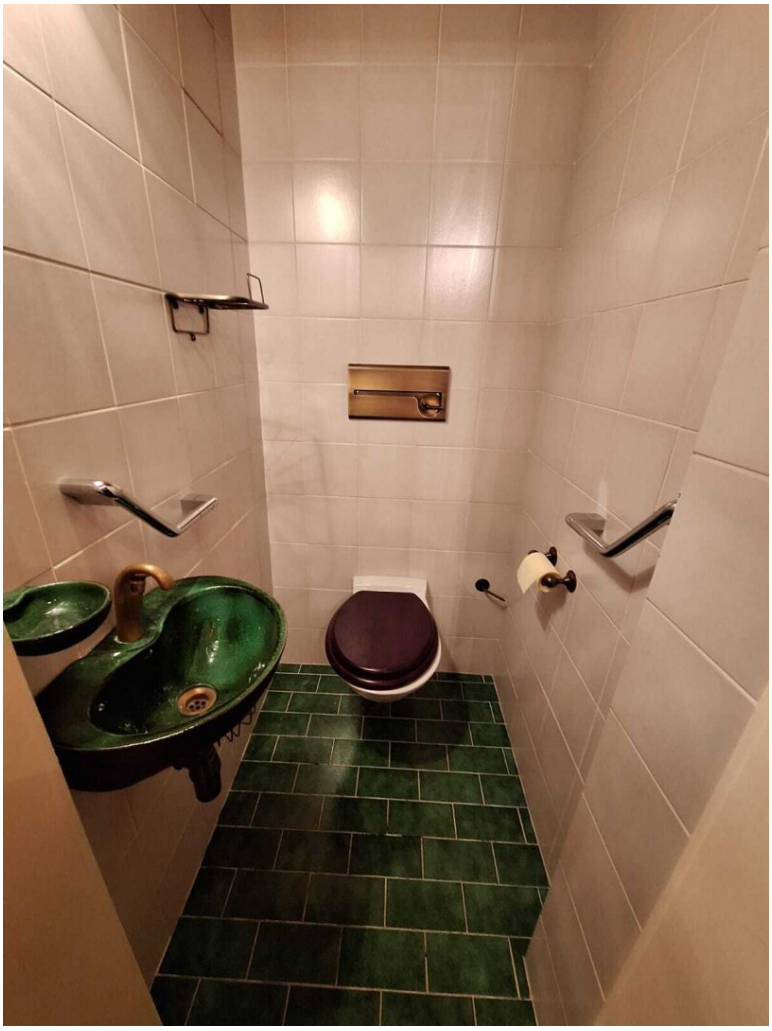






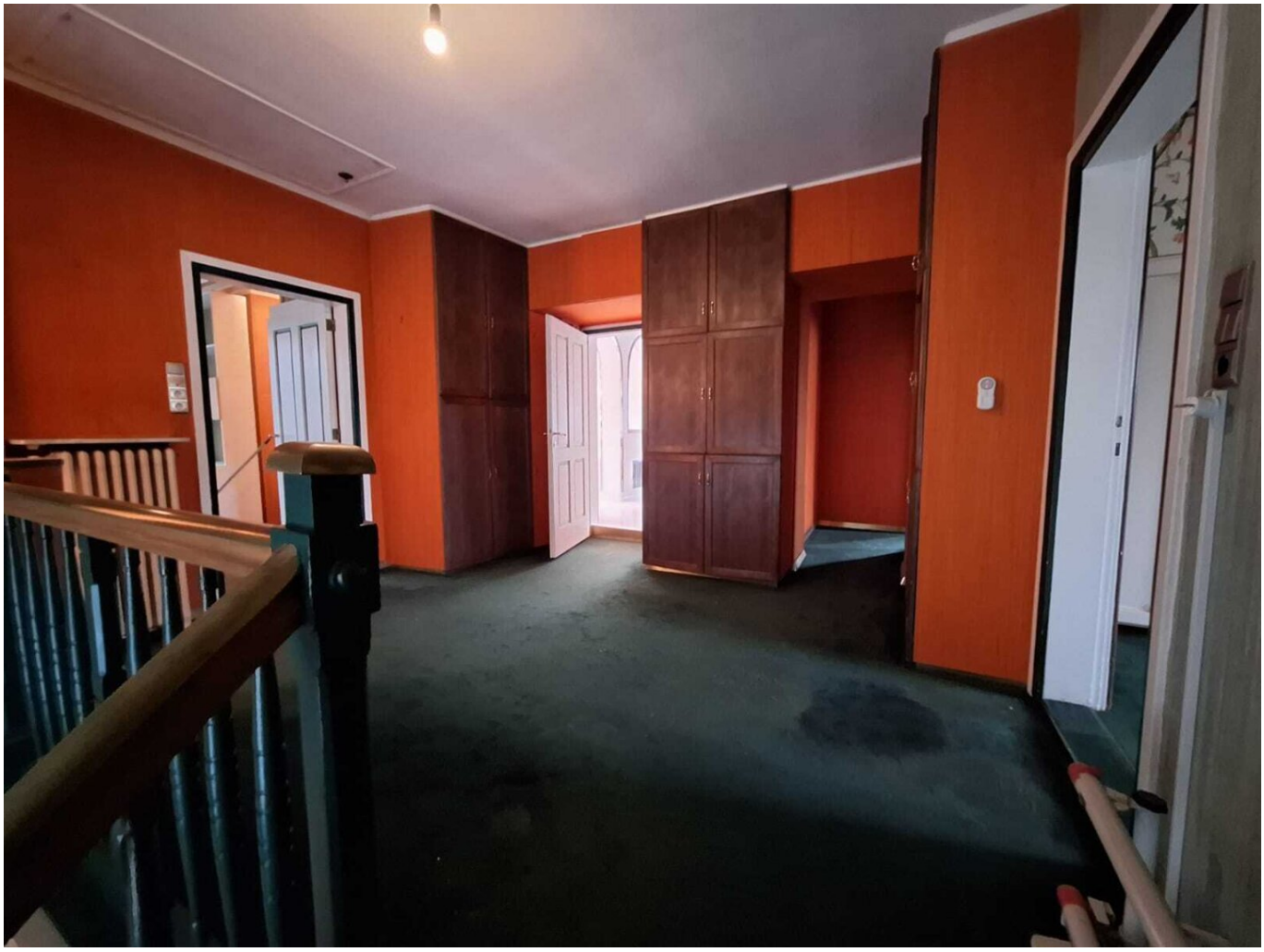






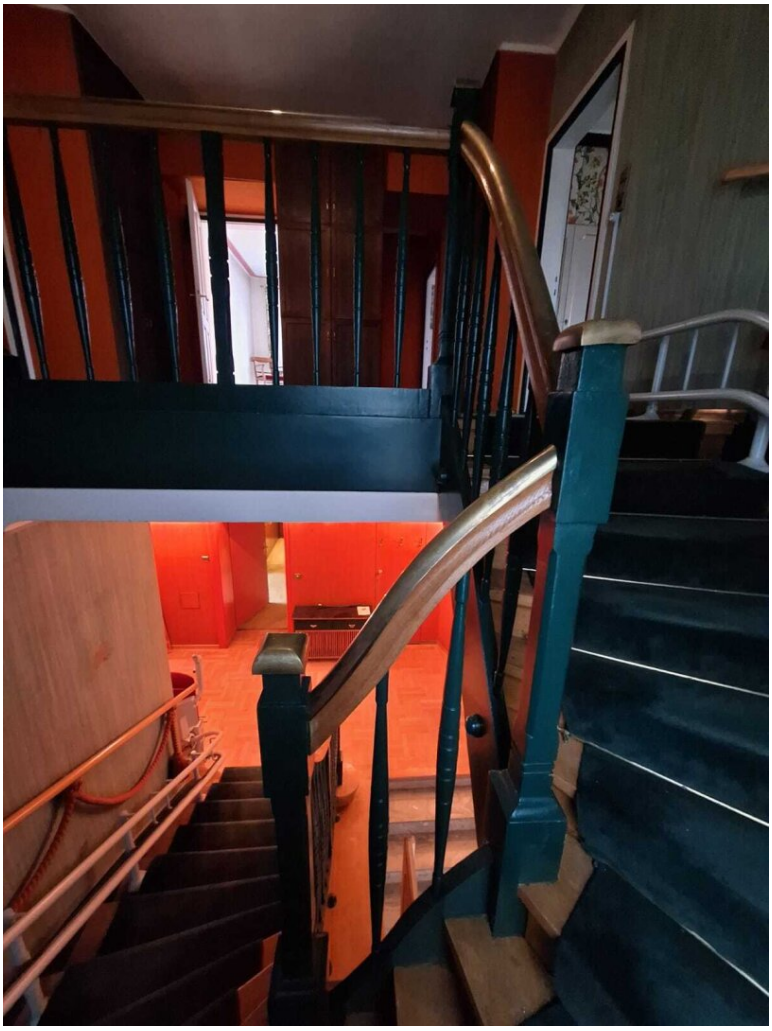


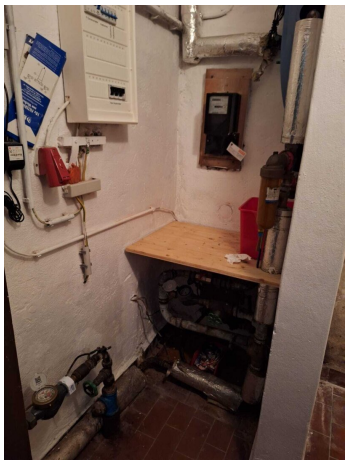


















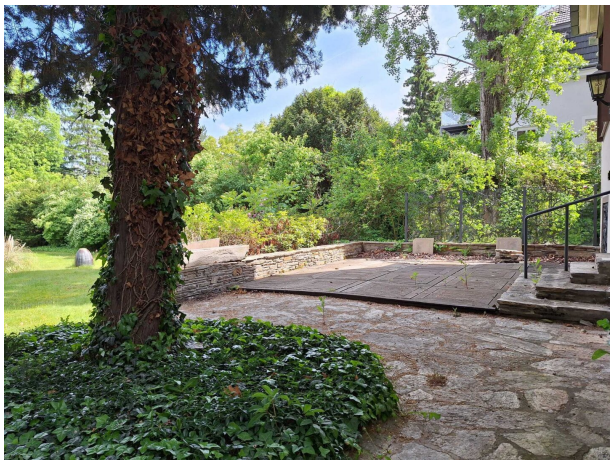


















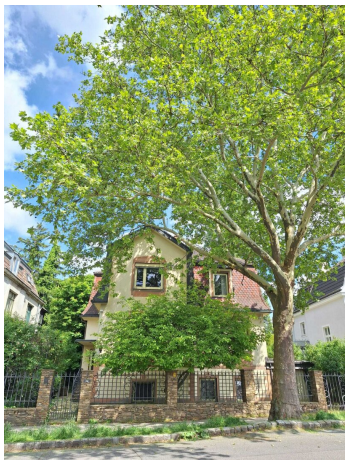


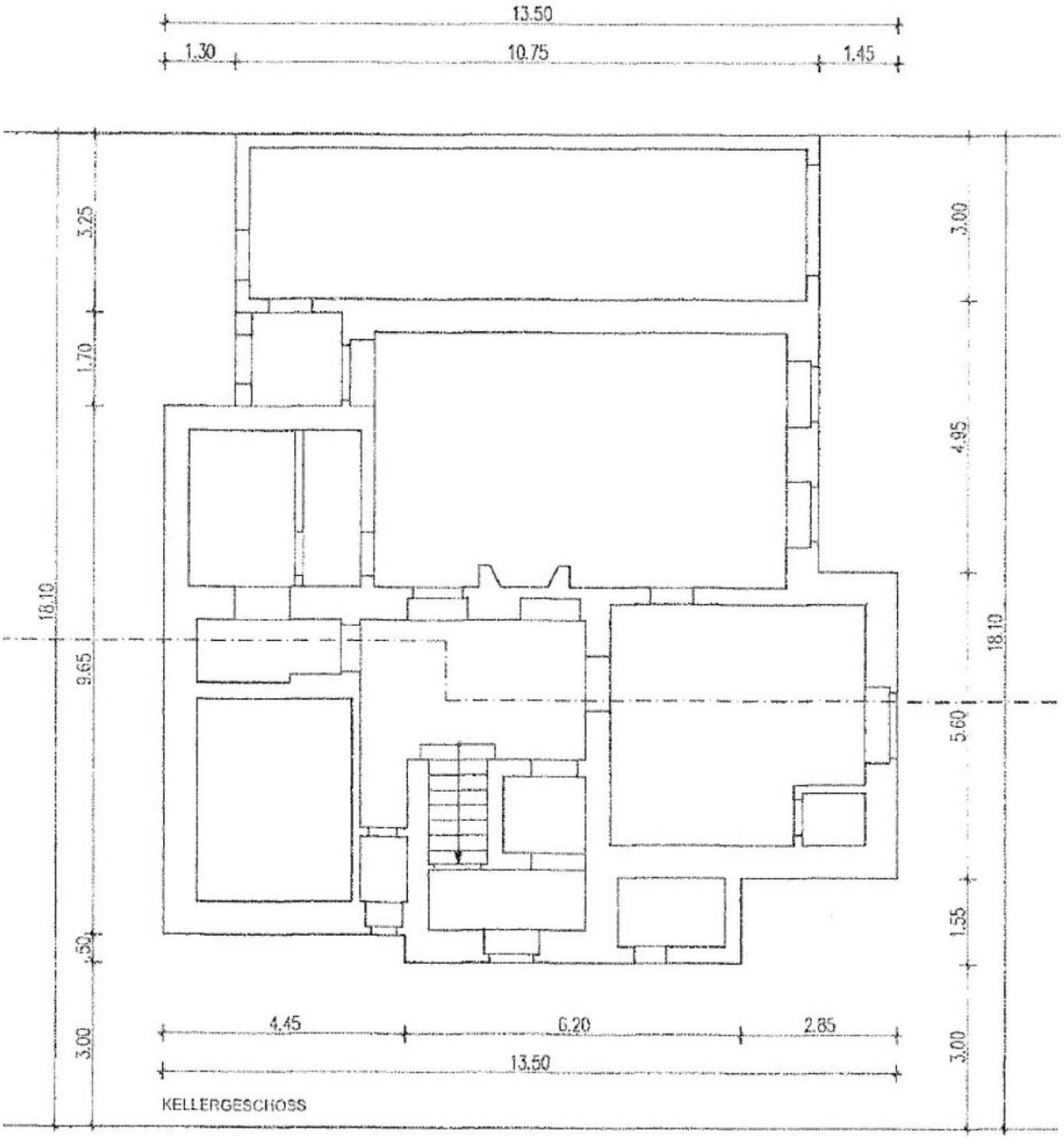


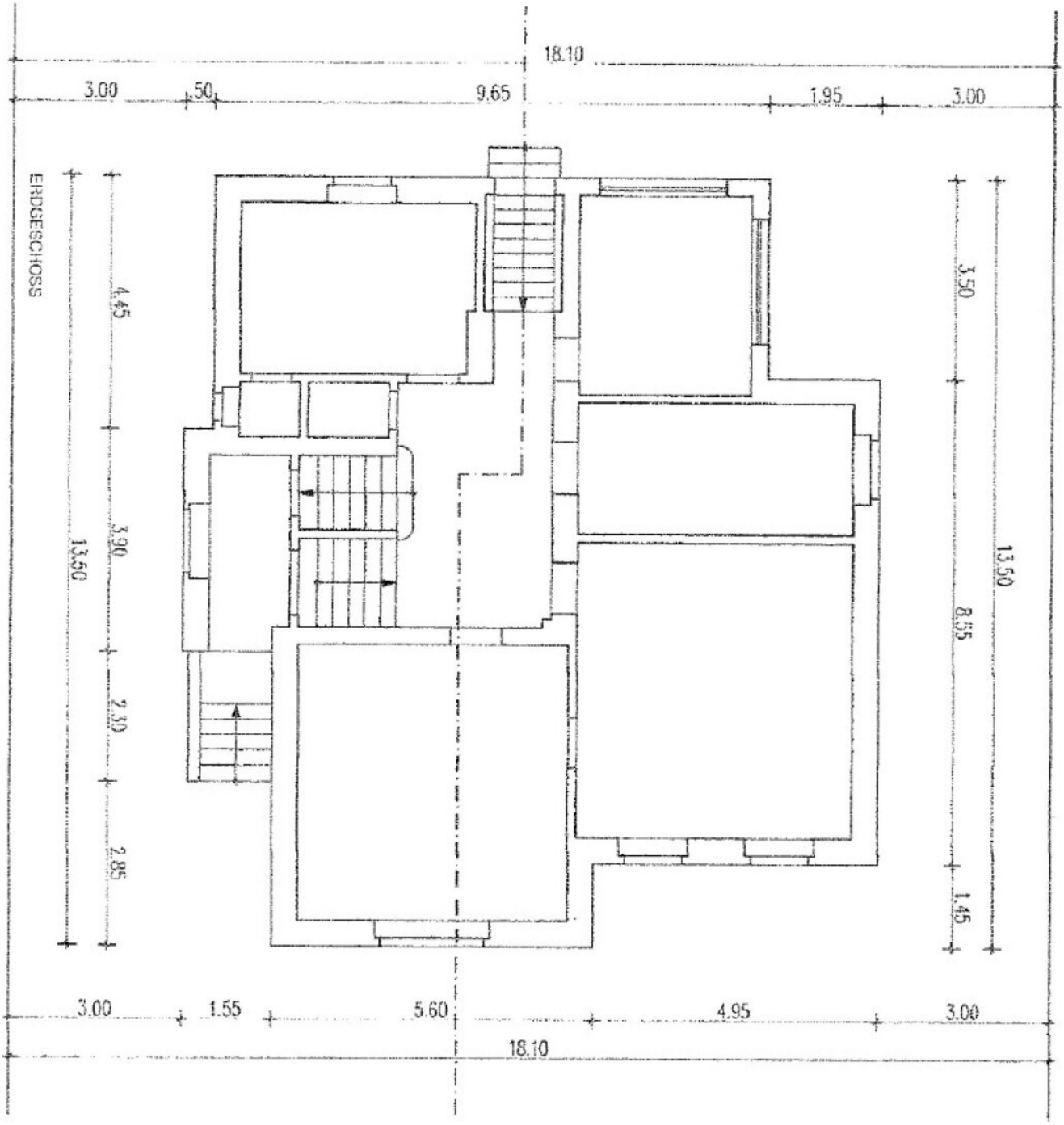


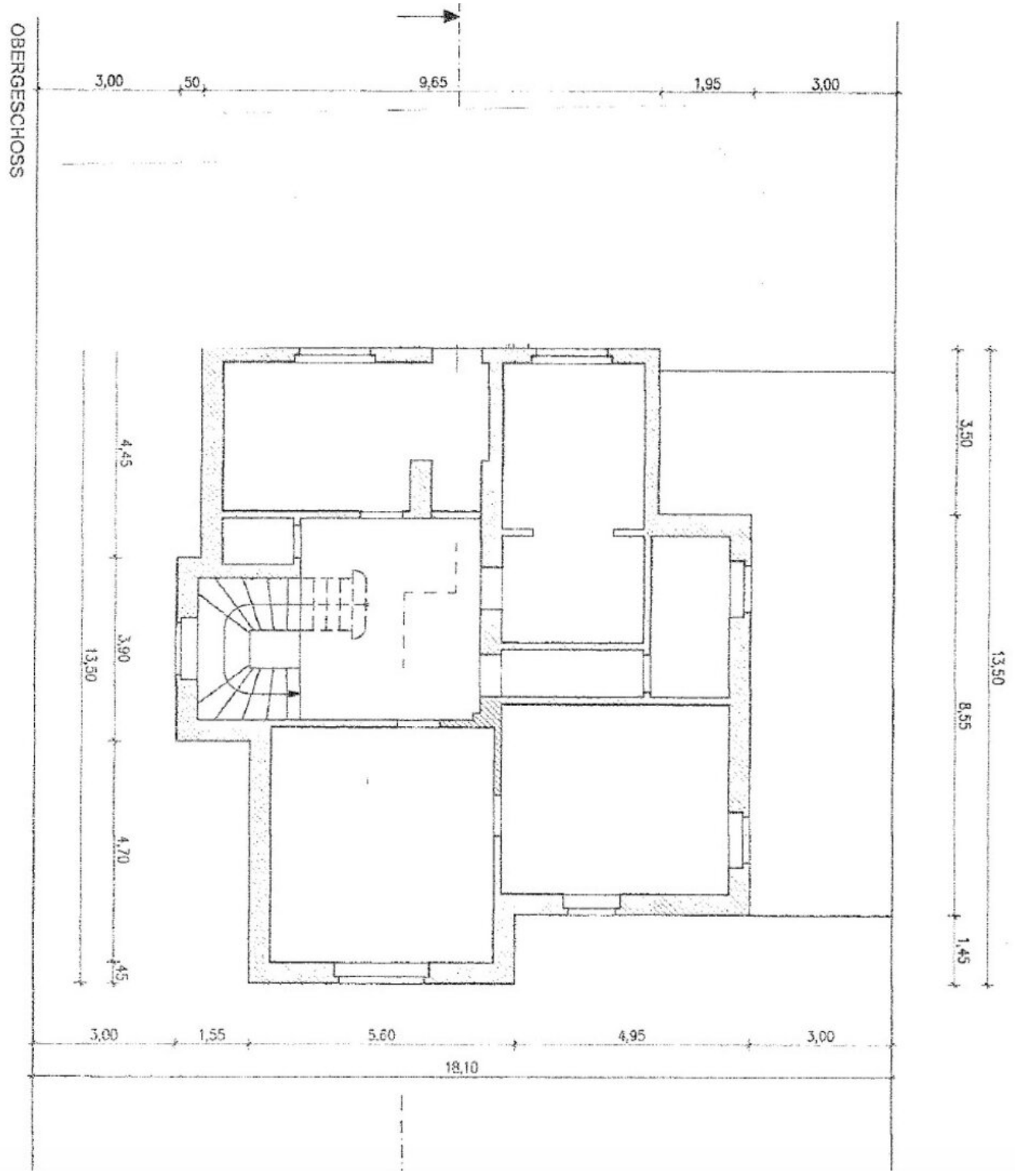


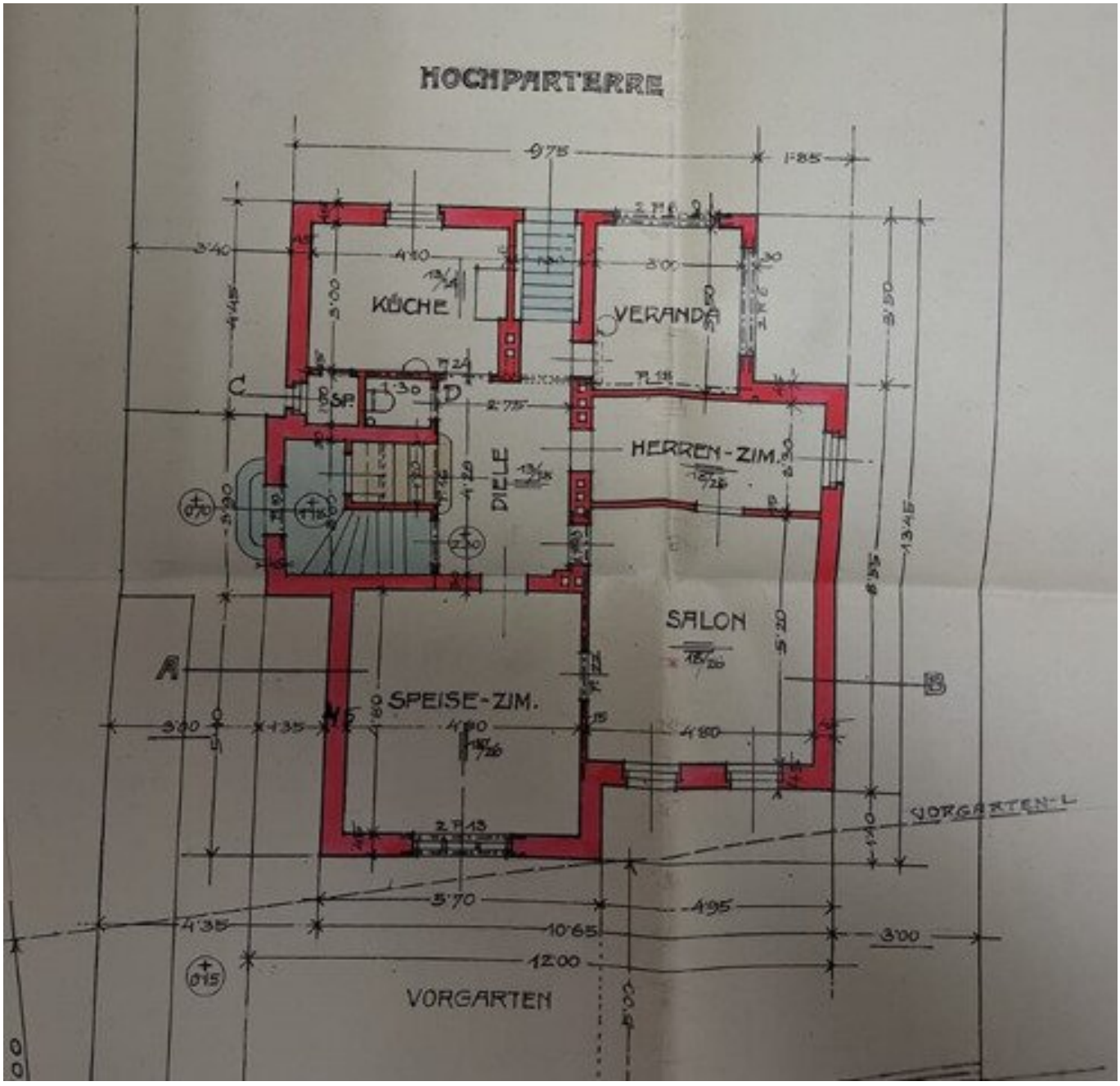


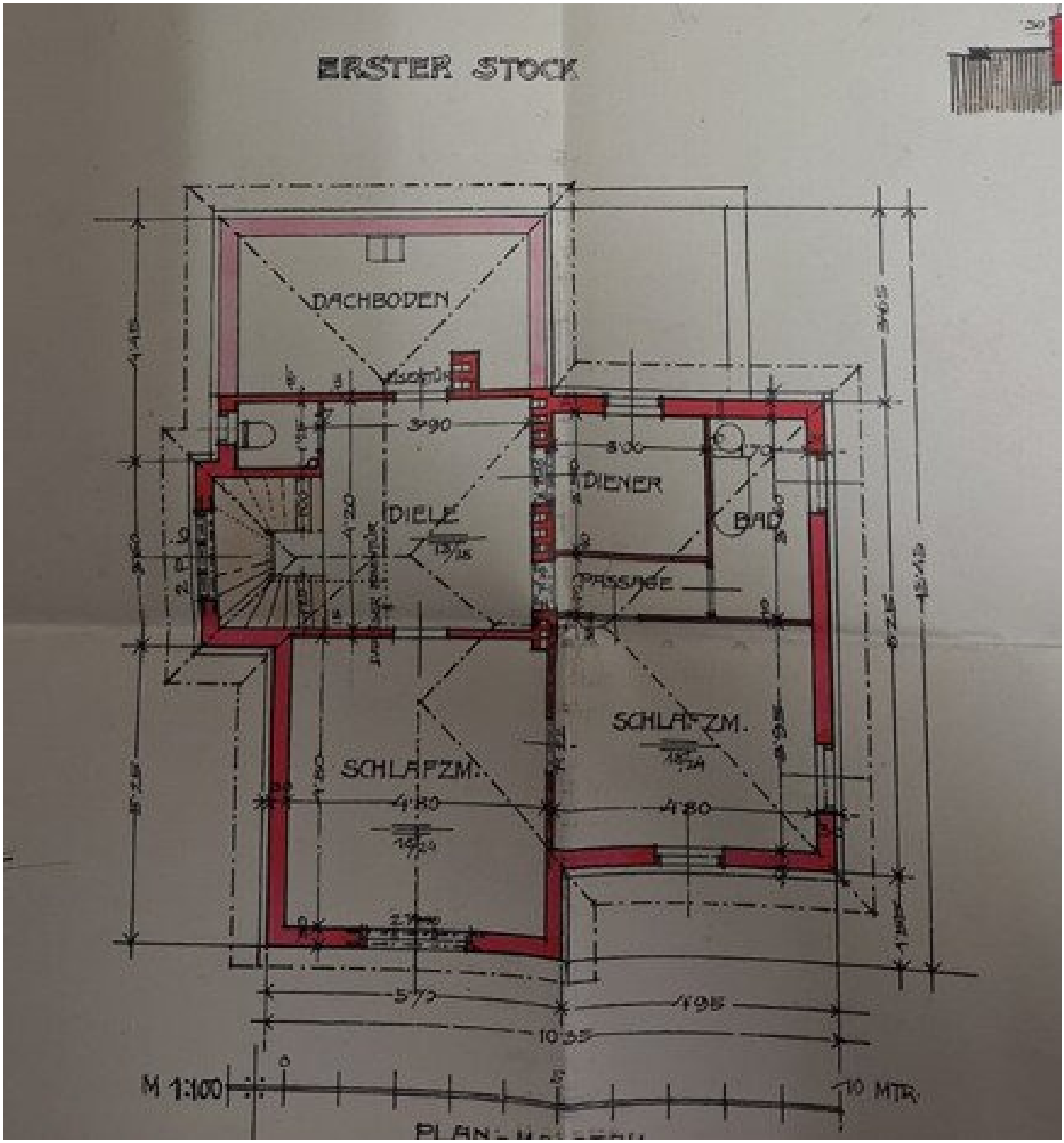


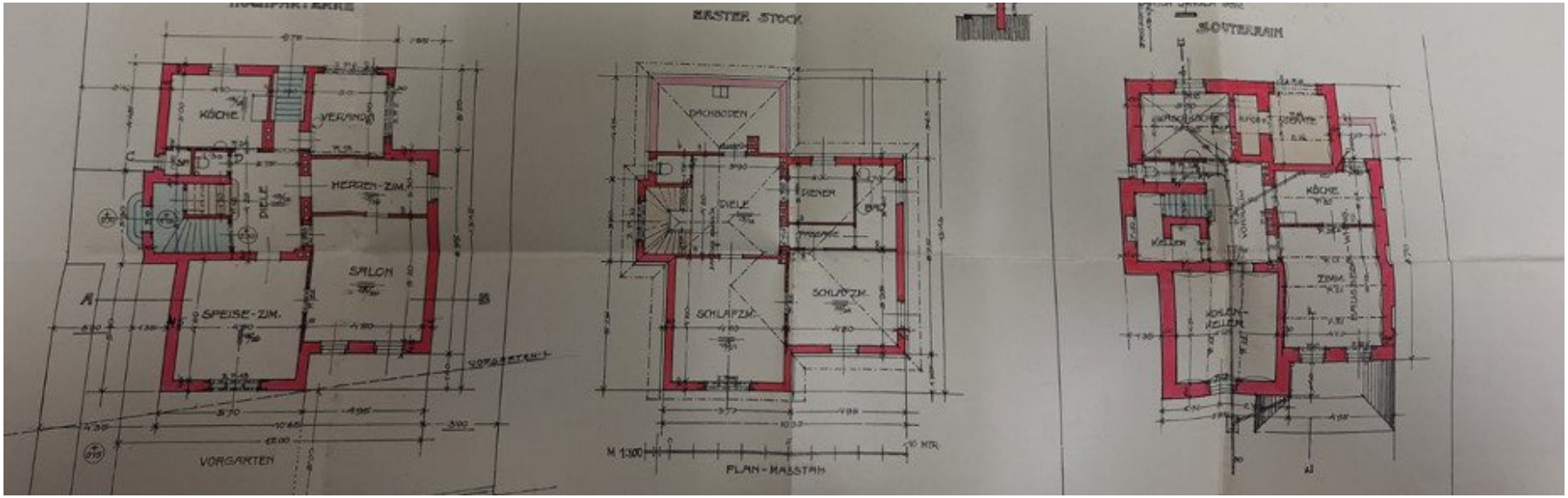

13.50
1.30
10.75
1.45
3.25
1.70
9.65
1.50
3.00
18.10
3.00
4.95
5.60
1.55
3.00
18.10
4.45
6.20
2.85
13.50
KELLERGESCHOSS

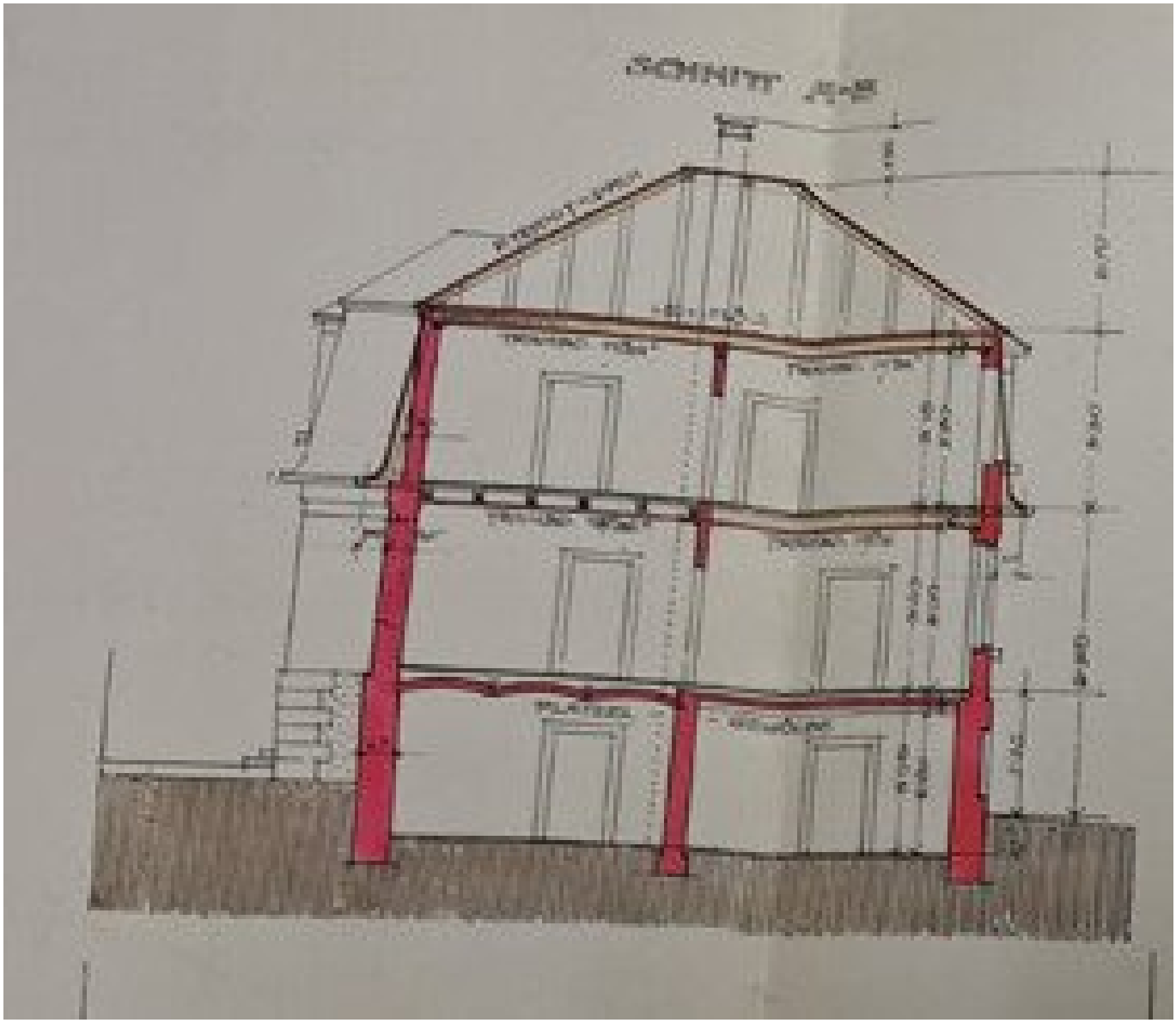

ERDGESCHOSS
18.10
3.00
.50
9.65
1.95
3.00
4.45
3.90
2.30
2.85
13.50
3.50
8.55
1.45
13.50
3.00
1.55
5.60
4.95
3.00
18.10

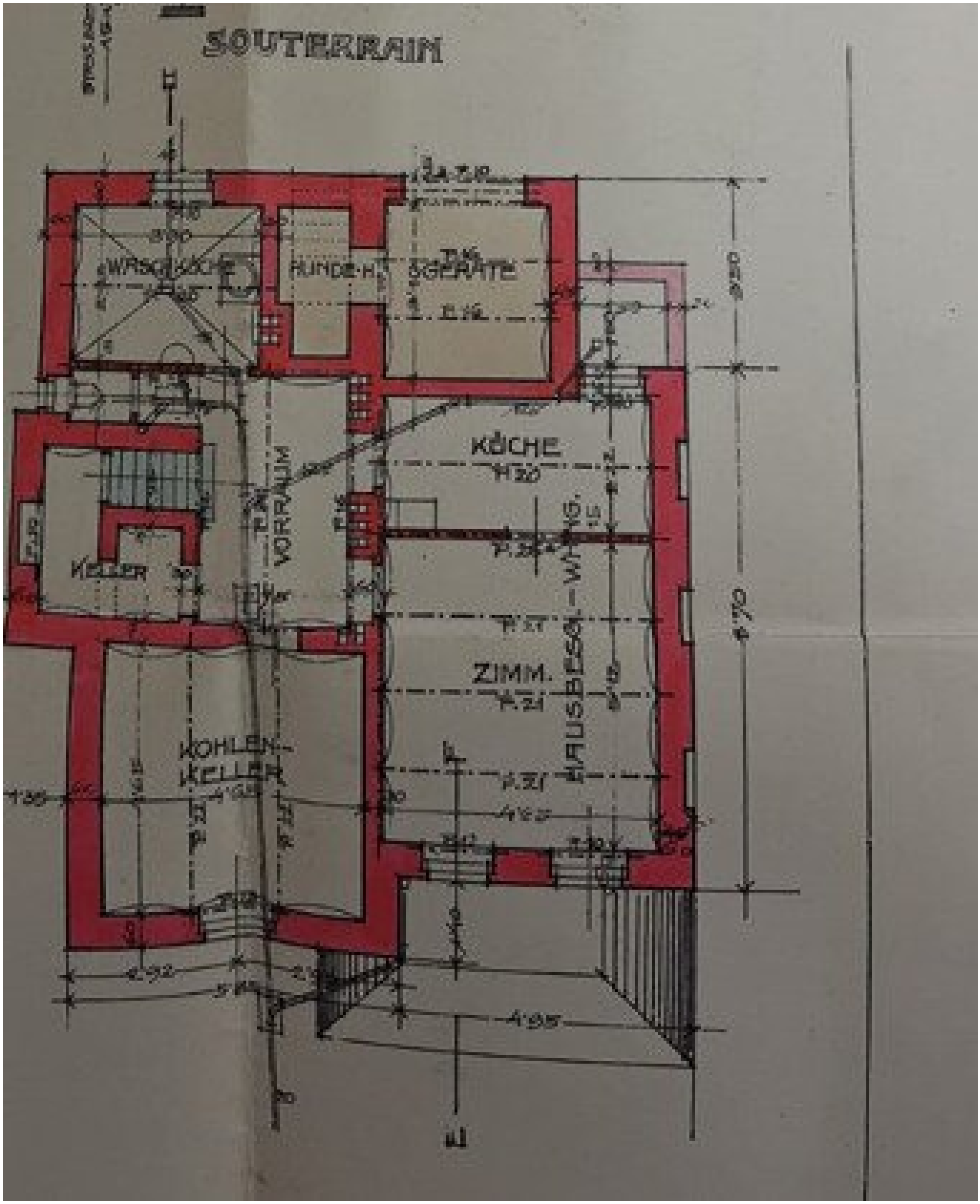

OBERGESCHOSS
3,00
,50
9,65
1,95
3,00
4,45
3,90
4,70
,45
13,50
3,50
8,55
1,45
13,50
3,00
1,55
5,60
4,95
3,00
18,10


HOCHPARTERRE
KÜCHE
VERANDA
HERREN-ZIM.
DIELE
SALON
SPEISE-ZIM.
VORGARTEN
VORGARTEN-L


ERSTER STOCK
DACHBODEN
DIELE
DIENER
BAD
PASSAGE
SCHLAFZM.
SCHLAFZM.
M 1:100
10 MTR.


KÜCHE
VERANDA
HERREN-ZIM.
DIELE
SALON
SPEISE-ZIM.
VORGARTEN
ERSTER STOCK
DACHBODEN
DIELE
DIENER
SCHLAFZM.
SCHLAFZM.
M 1:100
PLAN-MASSTAB
SOUTERRAIN
KÜCHE
KELLER
KELLER
ZIMM.


SCHNITT A-B


SOUTERRAIN
WASCHKÜCHE
HUNDE-H.
GERÄTE
KÜCHE
VORRAUM
KELLER
ZIMM.
KOHLEN-
KELLER
AUSBLASE-
4.70
4.95

Objektbeschreibung

Einfamilienvilla mit großem Garten und Garage in bester Grünlage von Hietzing - Nähe Speising.

Zur **langfristigen Vermietung** (**langfristig**, **10-15 Jahre, im Detail abzustimmen**) gelangt eine ca. im **Jahre 1920** errichtete **Einfamilienvilla** in **bester Grünwohnlage** von **Hietzing/Speising.**

- **Dieses Villenobjekt mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 332m² verfügt über einen ebenen Garten.** Im **Garten** befindet sich **ein Pavillon - auf Grund der großzügigen Gartengröße** bestünde auch **ev. die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools.**

- **Über den Vorgarten gelangt** man über einige Stiegen in den **geräumigen Vorraum**, der ausreichend viel Platz für eine Garderobe bietet und weiters über einen Zugang über einige Stiegen hinunter auf eine ca. **25 m² große, sonnige Terrasse** mit **S/O Ausrichtung** sowie den **ca. 1.300 m² großen Garten - ideal zur Erholung** oder als **Spielmöglichkeit für Kinder -** .

- Vom **Vorraum aus betritt man zentral die weiteren Zimmer dieser Etage** - **auf dieser Wohnebene befindet** sich ein **Esszimmer,** ein großes **Wohnzimmer mit anschließendem Arbeitszimmer, ein WC** sowie eine **Küche**.

- **Über den Vorraum gelangt** man über eine breite Holzstiege in den Vorraum des **Obergeschosses, von dem alle Zimmer dieser Etage** zentral begehbar sind - ein großes **Schlafzimmer**, ein **Arbeitszimmer** sowie ein **Gästezimmer.**

- Weiters befindet sich im **1. OG, mit herrlichem Blick in den Garten, ein großzügiges Badezimmer** mit großer **Badewanne**, **Dusche**, **Bidet**, **Solarium** sowie ein **Schminktisch** mit großen Spiegelflächen, ein **Waschtisch** mit verspiegelten Kästen und ein **separates WC**.

- Das **Souterrain/**der **Keller** ist umlaufend begehbar und dort befinden sich **ein Kellerstüberl mit Bar und Kamin**, eine ehemalige **Sauna** (umgebaut zu einer Garderobe) mit Dusche, ein Weinkeller, ein **Wirtschaftsraum** sowie ein **WC.**

- **Das Objekt wäre vom Mieter,** wenn gewünscht, **nach seinen Vorstellungen** (in Abstimmung mit dem Vermieter) **zu adaptieren. Kostentragung - hier steht der Vermieter, näheres, ernsthaftes Interesse vorausgesetzt, gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung!**

- Die verfügbaren Plandaten stammen aus dem Bauakt der kausalen Liegenschaft - eine Übereinstimmung zwischen Plan-IST und Plan-SOLL kann nicht gewährleitet werden, sehr gerne kann die Liegenschaft, auf Kosten des Mietwerbers, technisch und rechtlich überprüft werden.

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ57P

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

EG:

- Vorraum
- Küche (E-Herd und Backrohr, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle, Fenster)
- Abstellraum
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- WC mit Handwaschbecken

- Ausgang auf die Terrasse (Holzbelag, Steinbelag) und in den Garten
- Aufgang OG (Holztreppe)
- Abgang Souterrain

OG:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- WC mit Fenster
- Bad (Solarium, Dusche, Wanne, Waschtisch, Bidet, Spiegel, etc.)
- Arbeitszimmer

Souterrain:

- umlaufend begehbar
- WC mit Handwaschbecken
- Wirtschaftsraum

- Heizraum
- Stüberl
- Weinkeller
- ehemalige Sauna (umgebaut zu einer Garderobe) mit Dusche
- Abstellräume

- gute Gesamtausstattung

- Parketten

- Teppich-, und Fliesenböden

- teilweise Innenrollos, teilweise Außenrollos

- altersgerechter Treppensitzlift vom Keller bis ins Dachgeschoss

- Einbauschränke

- Zentralheizung

- Gartenterrasse

- Garten

- Pavillon

- Garage

Energieausweis: Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als **"Bestellerprinzip"** bekannt, **tritt mit 01.Juli 2023 für**

die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft. **Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen**. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap