

Wunderschöne Bel Etage-Wohnung in Hietzinger Stil-Villa



Besprechungsraum

Objektnummer: 7068/104

**Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	186,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	185,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,50
Gesamtmiete	3.218,46 €
Kaltmiete (netto)	2.550,00 €
Kaltmiete	2.925,87 €
Betriebskosten:	375,87 €
USt.:	292,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Alexander Babinek

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH
Marokkanergasse 22 / 9
1030 Wien

T +43 1 890550110
H +43 664 523 30 86



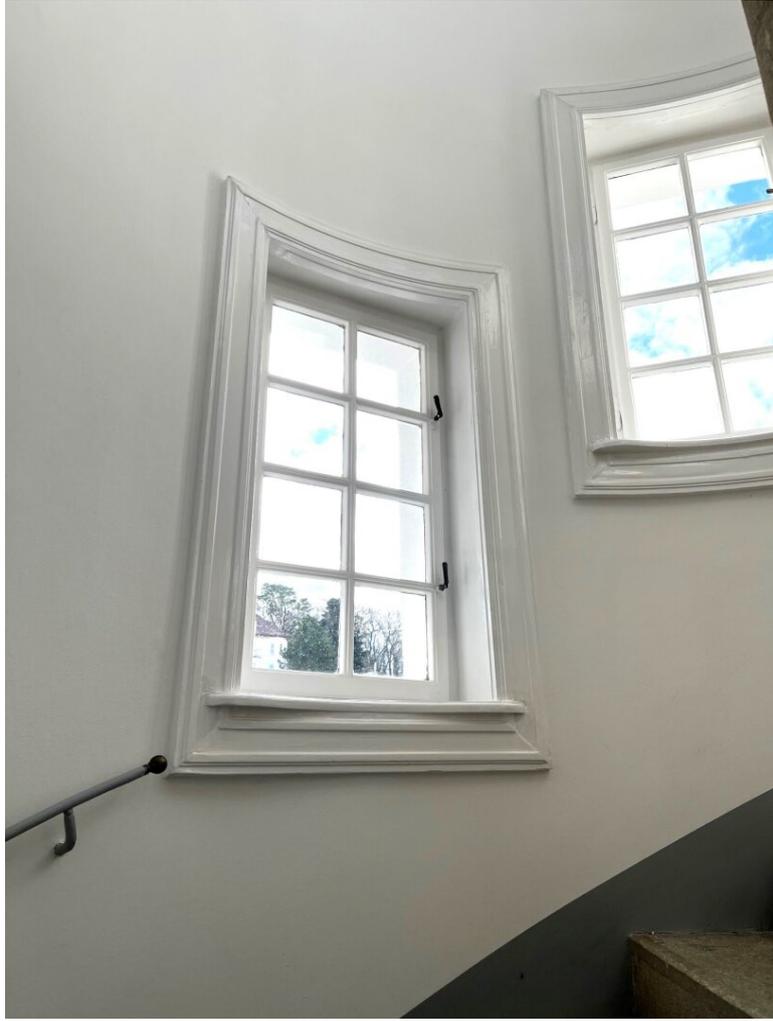


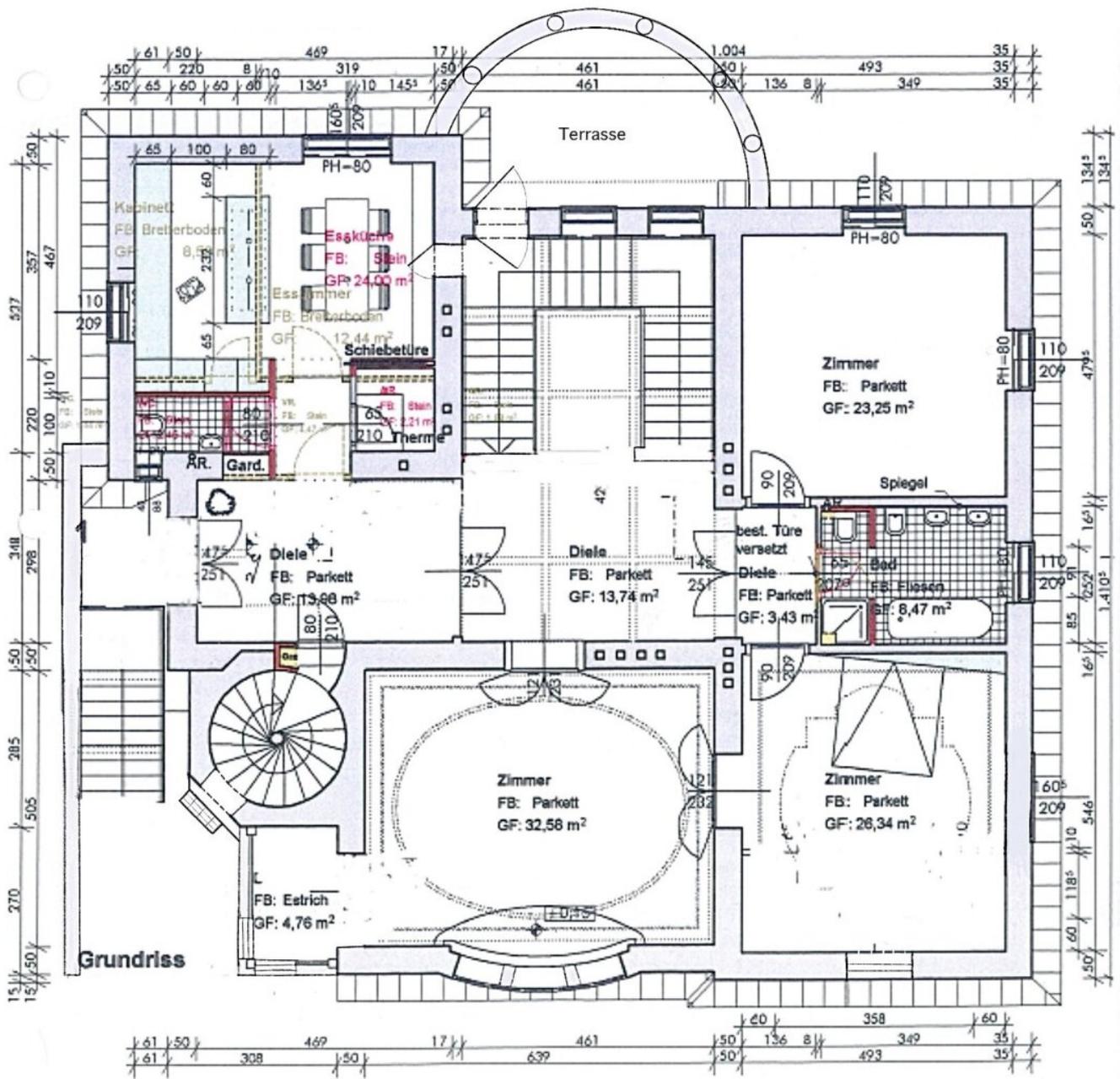














Objektbeschreibung

Vermietet wird eine wunderschöne generalsanierte Alt-Bau-Wohnung mit 186m².

Die Bel Etage Wohnung befindet sich im Hochparterre/1. Stock einer repräsentativen Gründerzeit-Villa, verfügt über eine Wohnfläche von rund 186 m² und eine 9 m² große Terrasse. Die generalsanierte Altbauwohnung bietet sämtliche Annehmlichkeiten wie eine moderne Fußbodenheizung, ein modernes Design-Badezimmer und einen großzügigen Küchen-/Wohnbereich.

Der typische Altbaucharakter mit großzügigen Deckenhöhen sorgt für beste Lichtverhältnisse. Die Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und ausreichend Staufläche.

Highlights / Ausstattung Bel Etage Wohnung:

- Komplett sanierter Altbau mit Fußbodenheizung
- Großzügige Loggia/Terrasse mit Blick über Wien
- Halle mit repräsentativem Stiegenaufgang und mondänem Entrée, großzügige Deckenhöhe und Deckenstuck,
- Durchdachtes Lichtkonzept (Spots im Entree, Küchenbereich, Badezimmer, Kronleuchter in Wohnzimmer und Speisezimmer)
- 3,5 Zimmer (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, offener Salon/Halle mit Stiege)
- ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC, separates Gäste-WC, ein Abstellraum
- Küche mit ausreichend Platz für Esstisch/-bereich
- Fischgrät-Echtholzparkett von Weizer, großen Flügeltüren und hist. Deckenstuck sorgen für ein besonderes Ambiente
- grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur, sowie zentrale Lage

Ein bis zwei KfZ-Stellplätze können nach Rücksprache dazu angemietet werden.

Details zur Vermietung:

- **Befristung:** Der Mietvertrag ist auf max. 3 Jahre befristet, Kündigungsverzicht des

Mieters für das erste Jahr,

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **KfZ-Stellplätze:** Ein bis zwei KfZ-Stellplätze auf der Liegenschaft können nach Rücksprache dazu angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap