

## **Repräsentatives Wohnen in Hietzing – Großzügige Villenetage mit 6 Zimmern**



**Objektnummer: 2132704**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kupelwiesergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	198,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	198,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 159,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,22
Gesamtmiete	4.375,28 €
Kaltmiete (netto)	3.408,18 €
Kaltmiete	3.966,62 €
Betriebskosten:	558,44 €
USt.:	408,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**



Mitglied des  
immobilienring.at

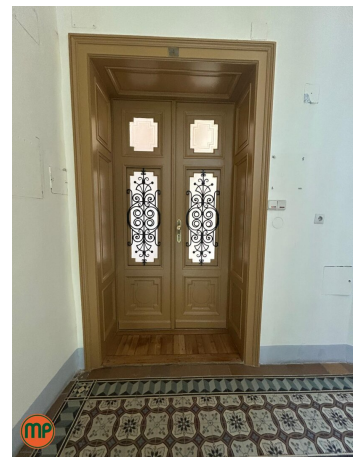
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 67  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



Termin zur



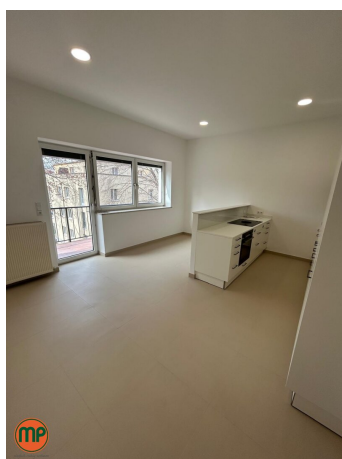


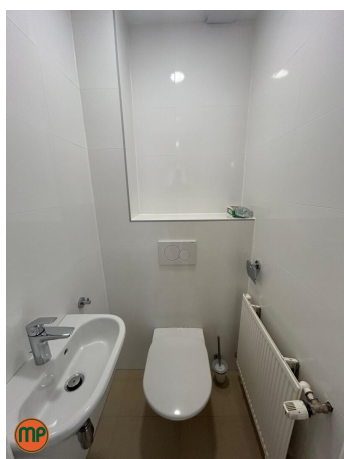








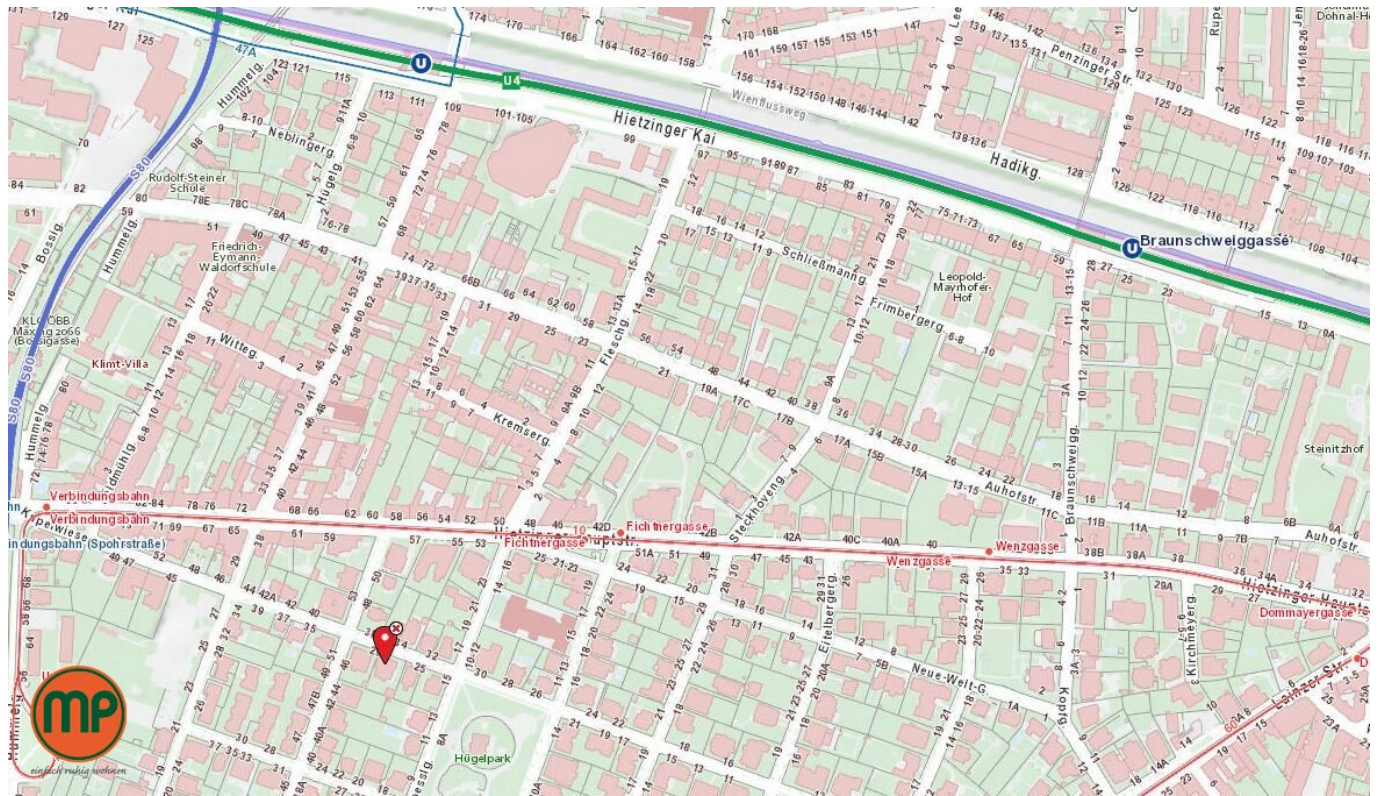




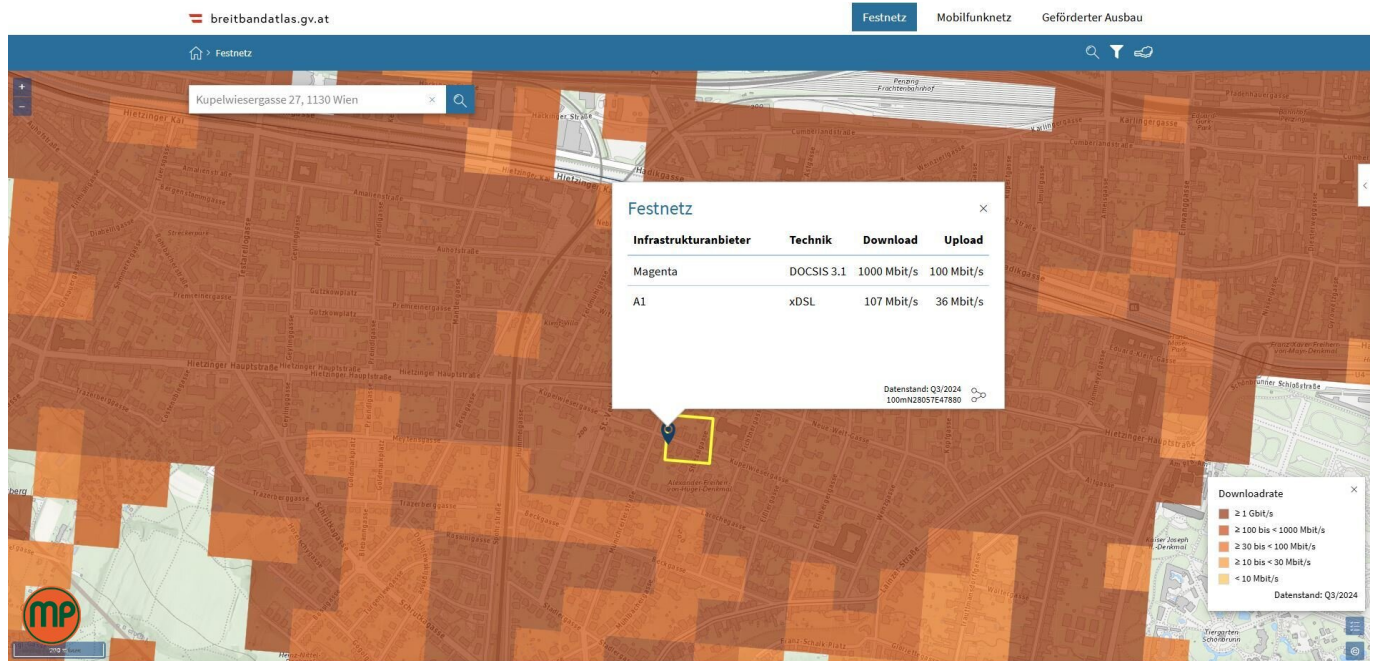


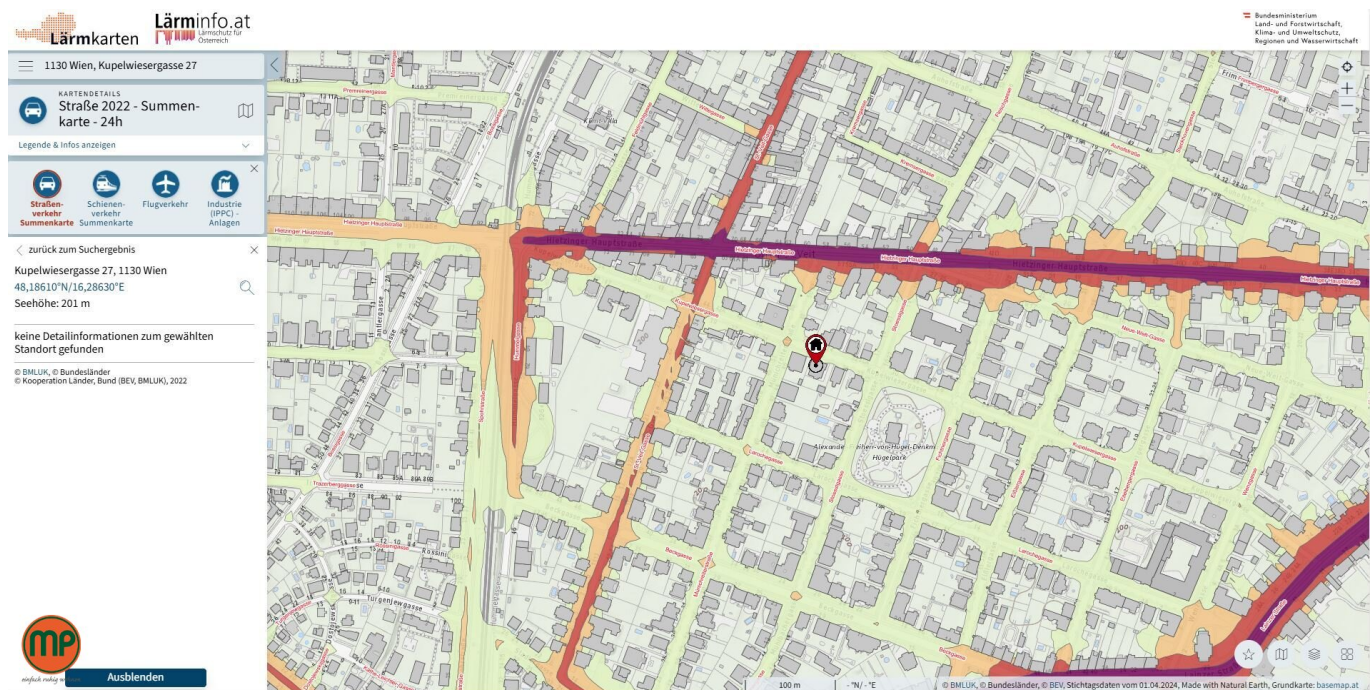


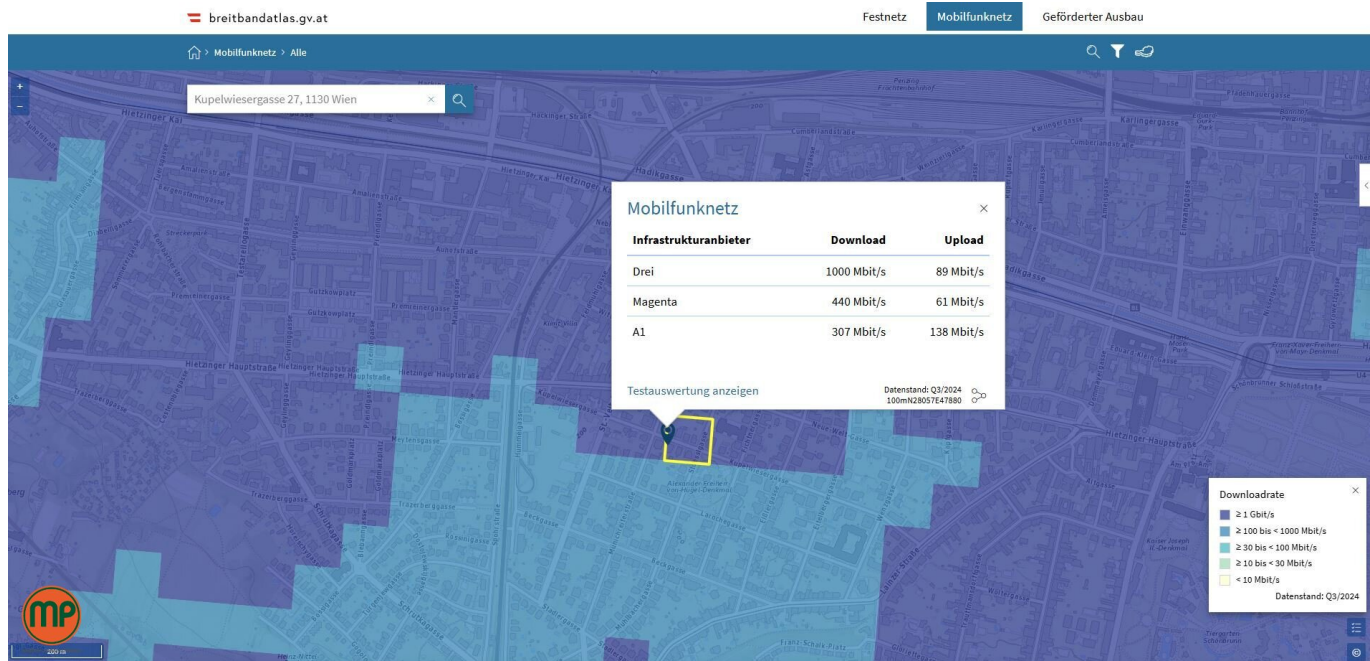














## Objektbeschreibung

### LAGE:

Nur unweit vom Schloss Schönbrunn entfernt gelangt diese exklusive und frisch sanierte Wohnung zur Vermietung.

### INFRASTRUKTUR:

Inmitten des traditionsreichen 13. Wiener Gemeindebezirks entfaltet sich ein Wohnumfeld, das geprägt ist von historischer Eleganz, außergewöhnlicher Ruhe und einer nahezu ländlichen Atmosphäre – mitten in der Metropole. Der Bezirk Hietzing zählt nicht ohne Grund zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens: Die harmonische Verbindung aus prachtvoller Architektur, weitläufigen Grünflächen und dezentem urbanem Komfort macht diesen Ort zu einer exklusiven Adresse für gehobene Ansprüche.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch ihre noble Villenstruktur und eine gewachsene Nachbarschaft, in der sich Privatheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereinen. Zahlreiche Grünanlagen, wie das weitläufige Erholungsgebiet Roter Berg oder die liebevoll gestalteten Parkanlagen, bieten Raum für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Nur wenige Minuten entfernt lädt auch das UNESCO-Weltkulturerbe Schloss Schönbrunn mit seinen historischen Gärten und dem weitläufigen Areal zu erlesenen Stunden im Grünen ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend: Die nahegelegene U4 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine bequeme und schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Auch die Nahversorgung ist durch eine gewachsene Grätzlstruktur mit charmanten Geschäften, gehobener Gastronomie und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bestens gewährleistet. Ob traditionsreicher Heuriger oder moderne Kulinarik – Hietzing erfüllt alle kulinarischen Ansprüche mit Leichtigkeit.

Das Bildungsangebot umfasst eine Vielzahl angesehener Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen, während die medizinische Versorgung durch das nahegelegene Krankenhaus Hietzing und zahlreiche Fachärzt\*innen gewährleistet ist.

Diese hervorragende Lage vereint Ruhe, Geschichte und gehobene Lebensqualität auf einzigartige Weise.



## AUSSTATTUNG:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese ca. 199 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung vereint klassischen Stil mit moderner Wohnqualität.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der als zentraler Verteiler zu vier der insgesamt sechs Zimmer fungiert. Die Räume sind geprägt von beeindruckender Raumhöhe, kunstvollem Stuck, historischen Flügeltüren sowie hochwertigem Parkettboden – all das verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharme.

Die vielseitige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Ankleidezimmer. Dank der großzügigen Fensterflächen sind die Zimmer lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. An eine Klimaanlage finden Sie ebenfalls in einigen Zimmern.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit sandfarbenen Fliesen, einer Badewanne, einer modernen Dusche und einem WC. Ein weiteres, separates WC mit kleinem Handwaschbecken befindet sich entlang des Vorraums – ideal für Gäste.

Auch an Stauraum wurde gedacht: Zwei separate Abstellräume – einer beim Eingang, einer angrenzend an die Küche – bieten ausreichend Platz für Haushaltsutensilien und Vorräte.

Die voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten und ebenfalls sandfarbenen Fliesen fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein und bietet Raum zum Kochen und Genießen.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der charmante Balkon – ein ruhiger Rückzugsort, der besonders in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt.

Diese stilvolle Wohnung vereint Großzügigkeit, klassische Substanz und modernen Komfort – ein echtes Juwel für Liebhaber gehobener Wohnkultur.

Die Wohnung wird mittels Gas- Etagenheizung beheizt. Ein Garagenplatz ist im Mietpreis inkludiert.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen 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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**





Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.