

**Modernes Einfamilienhaus am Wilhelminenberg – Ihr  
neues Zuhause für die ganze Familie!**



**Objektnummer: 5561/2668**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH





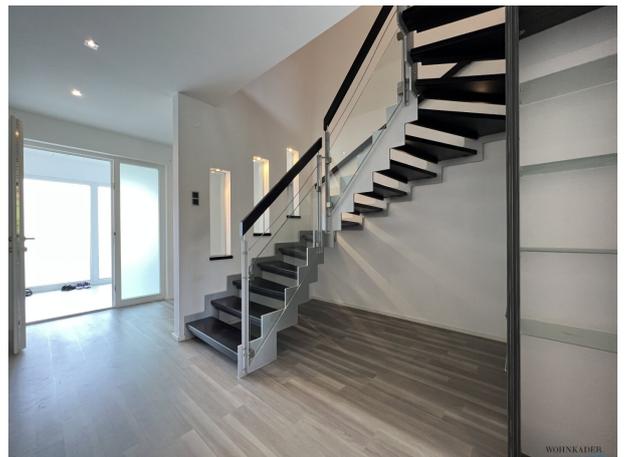
















WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER



WOHNKADER







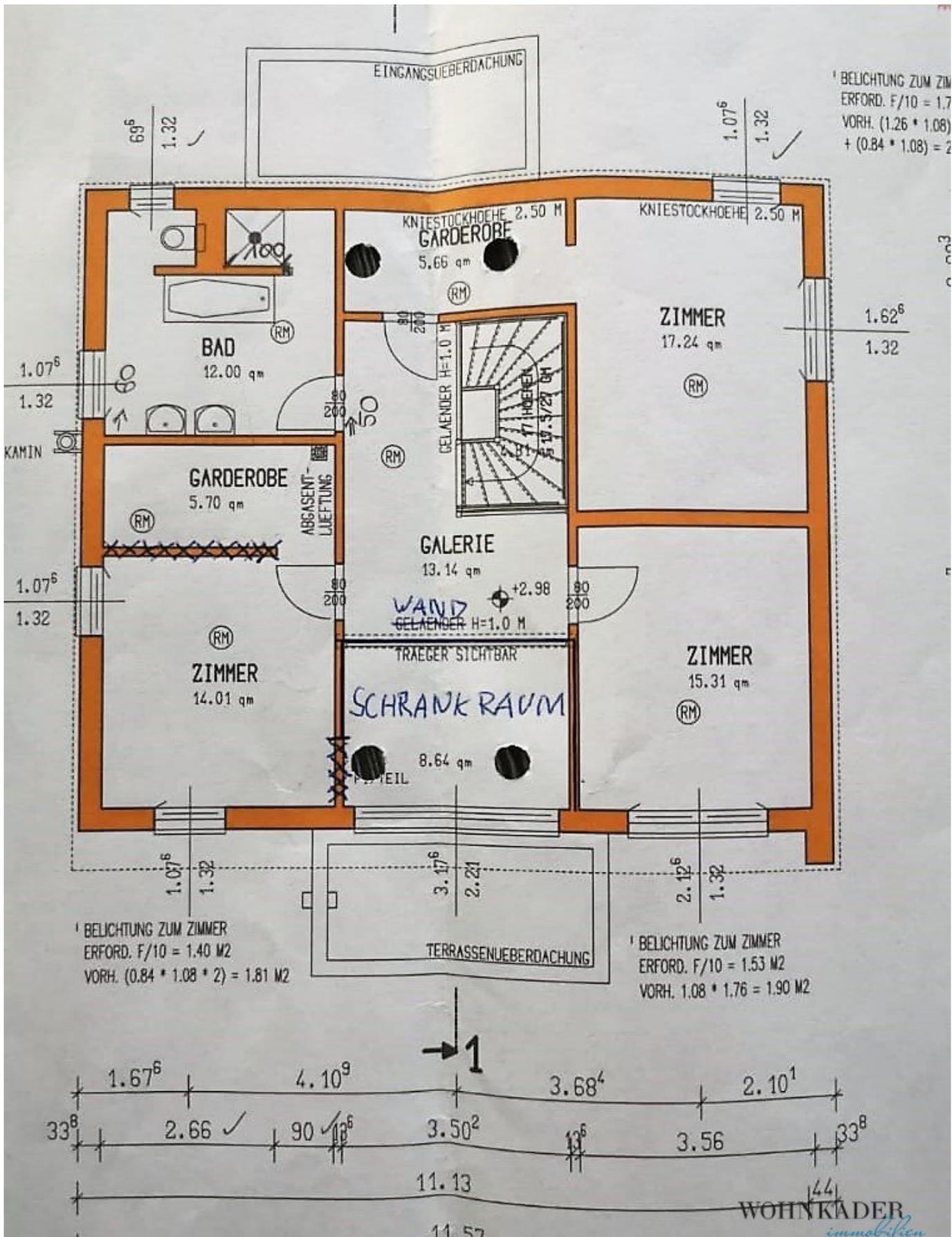






WOHNKADDER







# Objektbeschreibung

## **Moderne Neubauvilla mit großem Garten und Traumterrasse – Nähe Wilhelminenberg**

Diese großzügige Neubauvilla (Baujahr 2015) befindet sich in exklusiver Lage am Wilhelminenberg, eingebettet in eine ruhige Villengegend. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.242 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ein hochwertiges Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizanlage
- Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang zur großzügigen, südostseitigen Terrasse mit traumhaftem Blick in den Garten mit zahlreichen Obst- und Kirschbäumen

### **Obergeschoss:**

- Drei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank
- Großes, modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Separater Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Grundstücksgröße: ca. 1.242 m<sup>2</sup>
- Garage (derzeit als Abstellraum genutzt)

- Elektrotor mit Platz für 2–3 PKW auf dem Grundstück
- E-Ladestation vorhanden
- Hochwertige Ausstattung und moderne Architektur
- Viel Privatsphäre und hoher Wohnkomfort
- Wohnzimmer und Küche möbliert, Garderobe möbliert

### **Hinweis zur Bausituation:**

Auf einem angrenzenden Grundstück befindet sich aktuell ein Bauprojekt, das voraussichtlich in 2–3 Jahren abgeschlossen sein wird. Die Bauarbeiten finden ausschließlich werktags zwischen 07:00 und 20:00 Uhr und Samstags 07:00 bis 18:00 Uhr statt. **Sonn- und Feiertage: verboten** (keine lärmintensiven Arbeiten erlaubt). Sie genießen Ruhe sowie einen ungestörten Ausblick ins Grüne. Der Mietpreis wurde entsprechend angepasst und ist nicht verhandelbar.

### **Mietkonditionen:**

- Monatliche Miete: € 3.000,-
- Befristung: 3 Jahre

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap