

**Wohngenuss mit Traumfernblick: Teilmöblierte Traumvilla  
mit Outdoorpool, Garten, Sauna, Jacuzzi Indoor,  
Tischtennistisch, etc.**



**Objektnummer: 4356/275**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	244,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	392,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	6.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Amadea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 699 100 27 767

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Objektbeschreibung

Wo sich Design und Lifestyle kongenial treffen: dieses Unikat am Bellevue steht wunderbar adaptiert für Sie zum Anmieten ab 01.11.25 bereit.

Raumhohe Türen, durchgehende Verglasung Richtung Bellevue, zeitlose+feinste Materialien,

Outdoorpool,

Sauna,

Klimatisierter Weinkeller,

in einem Satz: Ein moderner Wohngenuss mit Traumfernblick

Die Villa ist teilmöbliert.

Die Wohnfläche( ca. 244,52 m<sup>2</sup>) ist folgendermassen aufgeteilt:

Erdgeschoss :

Gästetoilette,

Garderobe,

Großzügliches Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang auf die traumhafte Terrasse,

Abgeschlossene und doch offene Designerküche mit anschliessendem erhöhten Essbereich zum Wohnzimmer,

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss.

Aufgang ins Obergeschoss:

Masterbedroom mit großzügiger begehbarer Garderobe und angeschlossenem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette,

Schlafzimmer mit Ausgang auf die traumhafte Terrasse,

Badezimmer mit Badewanne und Dusche und Doppelhandwaschbecken,

Ein weiteres Wohnzimmer oder Arbeitszimmer Richtung Terrasse.

Abgang in das UG:

Halbstock:

Heizraum und großer Abstellraum,

Klimatisierter Weinkeller,

Abgang zum Gartengeschoss:

2 Gästezimmer ( oder Jugendzimmer, oder für Personal ) , eines mit angrenzendem Duschbadzimmer und Toilette, das andere befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite.

Drittes Zimmer ( dieses befindet sich in der Mitte der Gästezimmer ): Sauna mit Dusche und Jacuzzi.

Alle 3 Zimmer haben einen direkten Zugang zum Garten

Ein Outdoorswimmingpool und ein wunderschöner Garten mit traumhaftem Ausblick, der zum relaxen und erholen einlädt und eine Doppelgarage runden das (T)Raumangebot ab!

Die Quadratmeter sind folgendermaßen aufgeteilt :

Keller : 147.55 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 129.3 m<sup>2</sup>

Obergeschoss 115.22 m<sup>2</sup>

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap