360° TOUR // LUXURY BUNGALOW in prestigious LOCATION of GRINZING // LUXUS BUNGALOW in GRINZINGER BESTLAGE



Objektnummer: 17109

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Gesamtmiete	10.990,00 €
Kaltmiete (netto)	10.990,00 €
Kaltmiete	10.990,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien























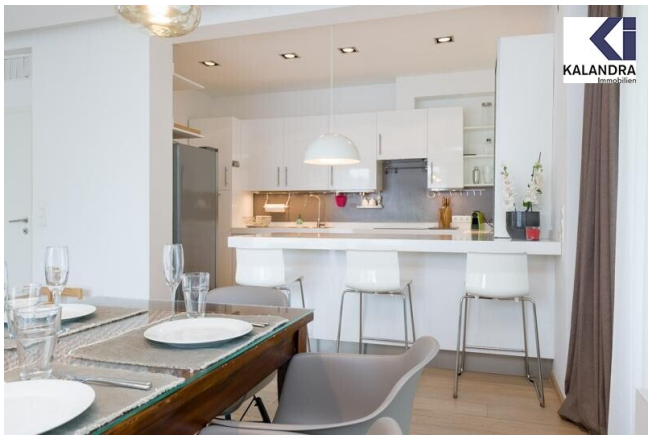






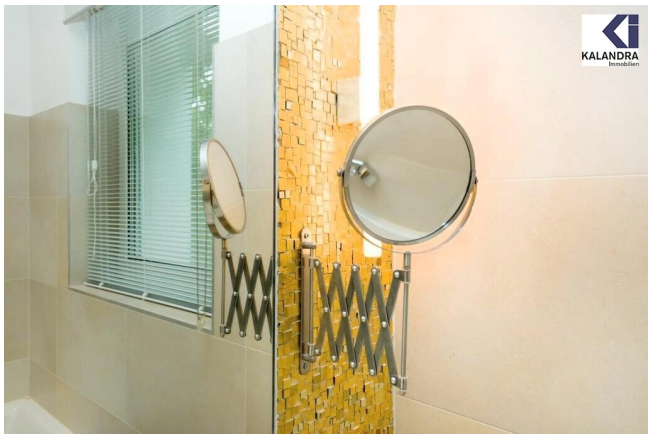


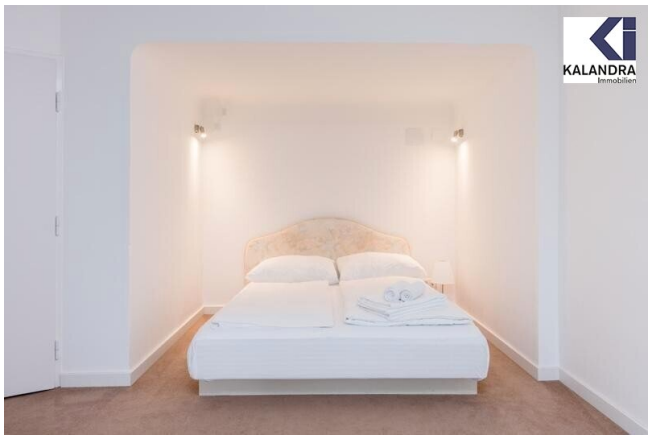




























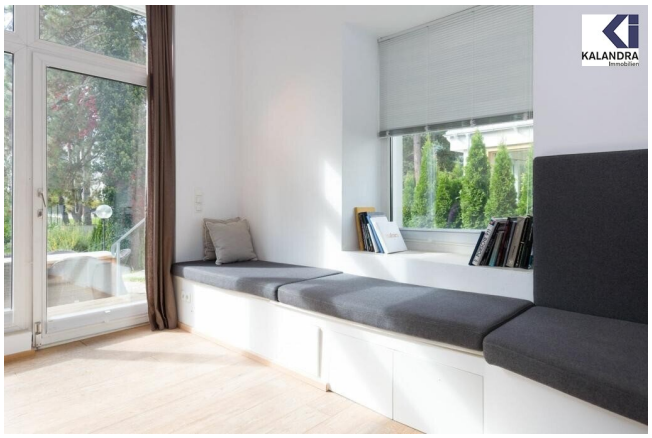




















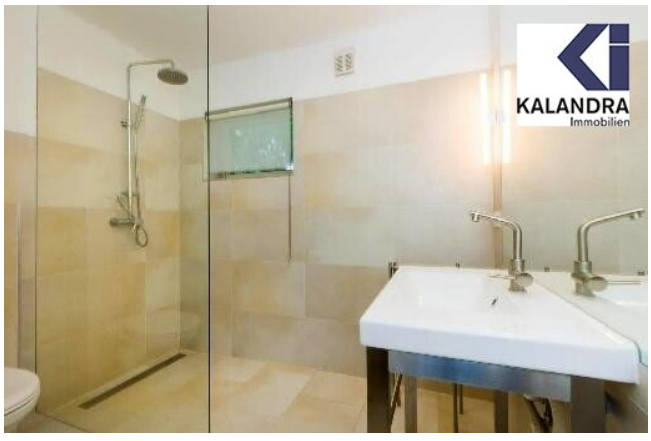




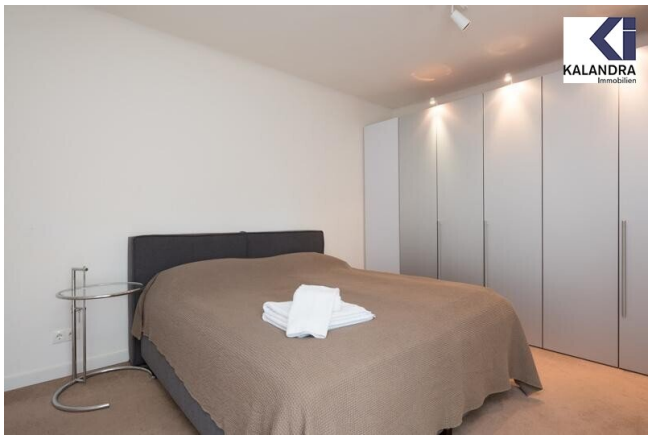



















































KALANDRA
Immobilien


KALANDRA

Objektbeschreibung

FULLY FURNISHED DESIGN VILLA in PRIME LOCATION

This newly renovated (yoc. 2019) villa (originally built in the 50ties) in the quiet and prestigeous area of Grinzing/ "Schreiberweg" offers with about 250 sqm of living space the following

Layout:

- large living/ dining room split on two levels

- integrated open-plan sit-in kitchen

- 4 bedrooms

- 2 bathrooms

- parquet flooring in all living rooms

- sanitary rooms modernly tiled with porcelain stoneware

- a spacious garage for 2 cars + open parking spaces

- cellar with storage & laundry rooms

Equipment & furnishing:

This timeless bungalow provides a unique living experience.

All rooms with are fully equipped with design furniture, wardrobes, cupboards, lightnings and curtains, so no additional installations are needed (see pictures).

A built-in design kitchen with all appliances and a laundry room with washing machine and dryer serve for all comfort.

Parquet flooring was laid in all living rooms and the sanitary rooms are modernly equipped with porcelain stoneware tiles.

The garden is huge with about 2.300 square meters.

For children it offers with old trees and an ancient helicopter a fantastic playground. In addition the garden has a nice swimming pool.

The house is located in one of the best locations in Vienna.

"Grinzing" is a world-famous wine village in the 19th district of Vienna located at the foot of "Kahlenberg".

There is hardly any traffic in the streets, the tranquility is idyllic.

The nearby vineyards invite to go for hikes, bike rides or just to relax in the sun.

Despite its quiet green location, the city center can be reached in only 20 minutes by car, public transportation (38 tram, 38A bus) or by bike.

The house offers a garage for 2 cars and open 3-4 parking spaces on the plot.

The costs for heating/ gas, electricity and water consumption are measured by meter and charged additionally.

The general house maintenance costs are included in the stated total rent.

Extra costs for garden care and pool service (2 times a year) are charged according to effort.

A lease agreement with a limited duration of 1 year with 3 months notice of termination by the tenant and extension option for a second year is been offered.

360° tour:

https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRG3T

MÖBLIERTE DESIGN-VILLA in BESTER LAGE

Diese neu renovierte 50er-Jahre Villa im Ortsteil Grinzing bietet mit ca. 250 m² Wohnfläche folgende

Raumaufteilung:

- großes Wohn-/Esszimmer auf zwei Ebenen aufgeteilt

- integrierte offene Wohnküche

- 4 Schlafzimmer

- 2 Badezimmer

- in allen Wohnräumen Parkettboden

- Sanitärräume mit Feinsteinzug modern verfliest

- eine geräumige Garage für 2 Autos + offene Stellplätze

- Keller mit Lagerräumen und Waschküche

Ausstattung:

Dieser zeitlose Bungalow bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Alle Zimmer sind komplett mit Designmöbeln, Kleiderschränken, Beleuchtung und Vorhängen ausgestattet, sodaß keine zusätzlichen Installationen erforderlich sind (siehe Bilder).

Eine Design-Einbauküche mit allen Geräten und eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sorgen für Komfort.

In allen Wohnräumen wurde Parkettboden verlegt und die Sanitärräume sind modern mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Der Garten hat eine Fläche von ca. 2.300m².

Für Kinder bietet er mit altem Baumbestand und einem Helikopter sowie schönem Swimmingpool einen fantastischen Spielplatz.

Das Haus befindet sich in einer der besten und renommiertesten Lagen Wiens, in Grinzing.

Grinzing ist ein weltberühmter Weinort im 19. Wiener Gemeindebezirk am Fuße des Kahlenbergs.

Auf den Straßen herrscht kaum Verkehr, die Ruhe ist idyllisch. Die nahe gelegenen Weinberge laden zu Wanderungen, Radtouren oder einfach zum Sonnenbaden ein.

Trotz der ruhigen Lage im Grünen ist die Innenstadt in nur 20 Minuten mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn 38, Bus 38A) oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das Haus bietet eine Garage für 2 PKW und 3-4 offene Parkplätze auf dem Grundstück.

Die Die Kosten für Beheizung/ Gas, Strom und Wasserverbrauch werden per Zähler gemessen und gesondert zusätzlich abgerechnet.

Die allgemeinen Betriebskosten sind in der angegebene Gesamtmiete enthalten.

Extra Kosten für Gartenpflege und Poolservice (2 x im Jahr) werden nach Aufwand verrechnet.

Das Haus ist derzeit noch vermietet und ab August 2025 beziehbar.

Angeboten wird ein Mietvertrag mit befristeter Laufzeit von 1 Jahr mit 3-monatiger Kündigungsfrist für den Mieter und Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr.

360° Tour:

https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRG3T

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap