

**MODERNE WOHNUNG IN KOMPLETT RESTAURIERTER
JAHRHUNDERTWENDEVILLA MIT TOLLEM BLICK -
ERSTBEZUG**



Objektnummer: 29476

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1915
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	197,00 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Gesamtmiete	4.990,00 €
Kaltmiete (netto)	4.003,36 €
Kaltmiete	4.536,36 €
Betriebskosten:	451,00 €
USt.:	453,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

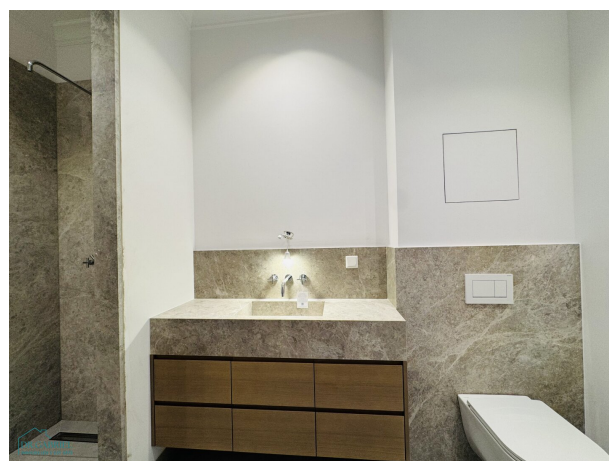
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



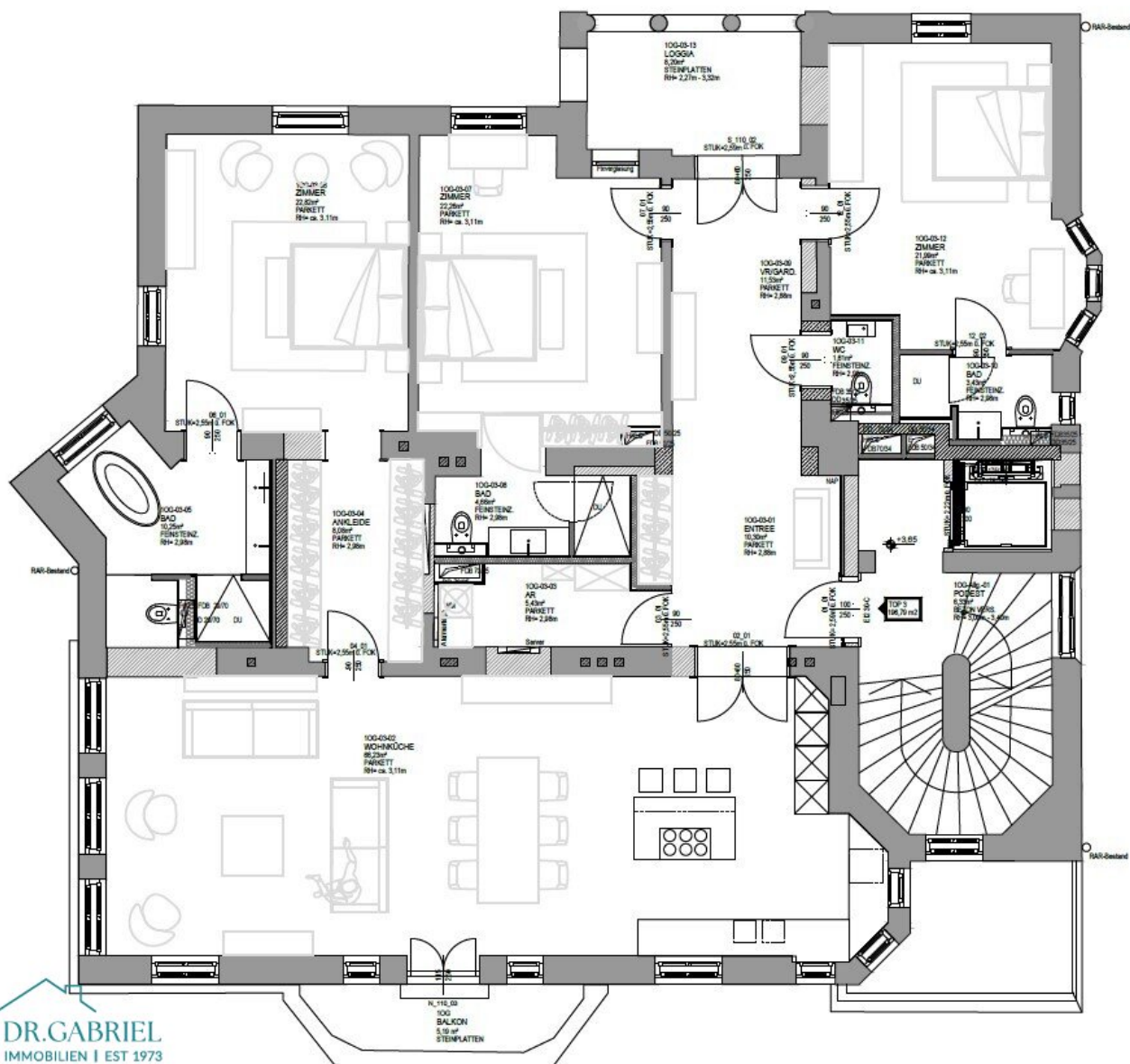












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine Villenetage in einer wunderschönen und mit viel Liebe zum Detail renovierten Jahrhundertwendevilla in unmittelbarer Nähe des Pötzleinsdorfer Schloßparks. Das Haus wurde aufwendig saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im Haus stehen Tiefgaragenplätze zur Verfügung. In wenigen Minuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und Restaurants - mit der Straßenbahnlinie 41 gelangt man innerhalb von rund 20 Minuten ins Stadtzentrum.

RAUMAUFTEILUNG:

Entrée mit Zugang zur südseitigen Loggia, großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf einen Balkon mit Blick zum Kahlenberg, Masterbedroom mit Schrankraum und en-suite Bad mit WC, zwei weitere Schlafzimmer mit en-suite Bädern mit WC, Wirtschaftsraum, Gäste WC

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- komplett ausgestattete Küche (Siemens Geräte)
- hochwertige Armaturen und Badausstattung
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- elektrische Innenjalousien
- Alarmanlagenvorbereitung
- Bus-System
- Keller
- Fahrradabstellraum

Das Heizungsakonto beträgt 246 EUR/Monat (inkl. USt).

Ein **Garagenplatz (Stapelparker)** mit E-Ladestation kann um **160 EUR/Monat** angemietet werden.

Für die **MV Errichtung** werden einmalig **500 EUR** (inkl. USt) in Rechnung gestellt.

MODERN APARTMENT IN HISTORIC MANSION | 3 BEDROOMS | 3 BATHROOMS | CLOSE TO AIS & AMADEUS SCHOOL

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind tlw. digital und mit KI erstellt worden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap