

CHARMANTE VILLA IN BESTER LAGE VON GRINZING MIT BLICK IN DIE WEINBERGE



Objektnummer: 7598

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Nutzfläche:	297,19 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.000,00 m ²
Gesamtmiete	6.490,00 €
Kaltmiete (netto)	5.900,00 €
Kaltmiete	5.900,00 €
USt.:	590,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



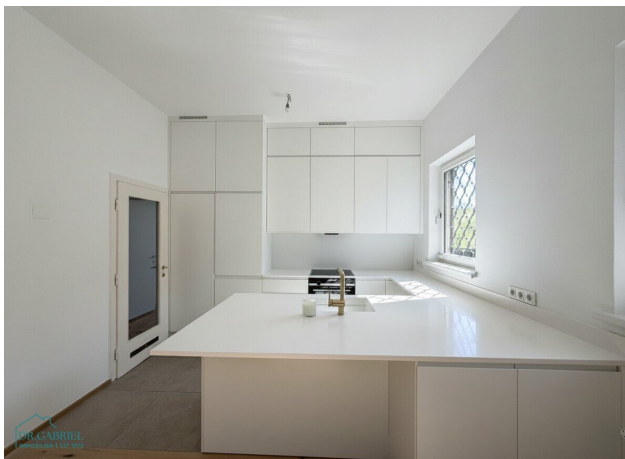
Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.





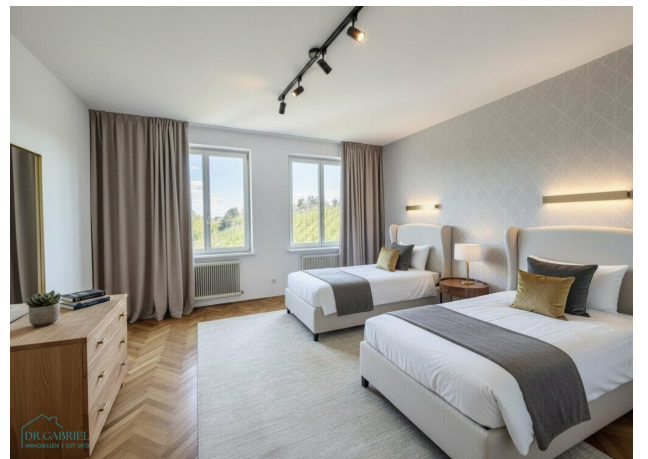




















Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine klassische im italienischen Stil errichtete Villa mit atemberaubenden Blick über Wien und in die angrenzenden Weinberge. Der schöne Baumbestand im rund 1.500 m² großen Garten bietet Privatsphäre und viel Platz für die Familie und Erholung im Grünen.

Der Wohnbereich erstreckt sich über 2 Ebenen mit bis zu 3m Raumhöhe, die beide über Terrassen mit dem schönen Außenbereich verbunden sind. Neben einer Doppelgarage, die über einen direkten Zugang vom Haus zu betreten ist, stehen auch 2-3 Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

RAUMAUFTEILUNG:

OBERE EBENE: Vorraum mit Windfang, Masterbedroom mit Ausgang auf die südseitige Terrasse mit Wienblick, zwei weitere geräumige Schlafzimmer (eines mit kleiner Garderobe), zwei Bäder, drei WC, Garderobe, Abstellraum

GARTENEBENE: Wohnsalon mit offenem Kamin, Essbereich mit Ausgang auf die südseitige überdachte Terrasse in den Garten, ein weiterer Raum (ideal als Homeoffice/Bibliothek oder viertes Schlafzimmer), große Küche mit Kochinsel, kleines Gästezimmer mit Dusche, separates WC, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Abstellraum, Heizraum

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Komplettküche
- offener Kamin
- Alarmanlage
- eigener Au-pair Schlafbereich mit Badezimmer
- Parkmöglichkeiten für 5 PKWs

- viel Stauraum (über der Garage)
- Saunahaus im Garten
- Geräteschuppen

Die Eigenverbrauchskosten (Wasser, Strom, Gas) sind gesondert zu bezahlen.

Die Kosten für Grundsteuer/ Müllabfuhr/ Hausversicherung werden 1x p.a. abgerechnet und belaufen sich aktuell auf rd. 2.000 EUR/ Jahr.

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

CHARMING HOUSE IN GRINZING WITH A VIEW OF VIENNA & THE VINEYARDS | 4 BEDROOMS | 2 BATHROOMS

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 <1.000m
 Apotheke <1.500m
 Klinik <2.500m
 Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.500m
 Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap