

# Representative Historic Villa Apartment 220 m<sup>2</sup> + Studio • Garage • Prime International Location (AIS)



**Objektnummer: 8428/83-7**

Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien, Hernals
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 177,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Gesamtmiete</b>	4.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

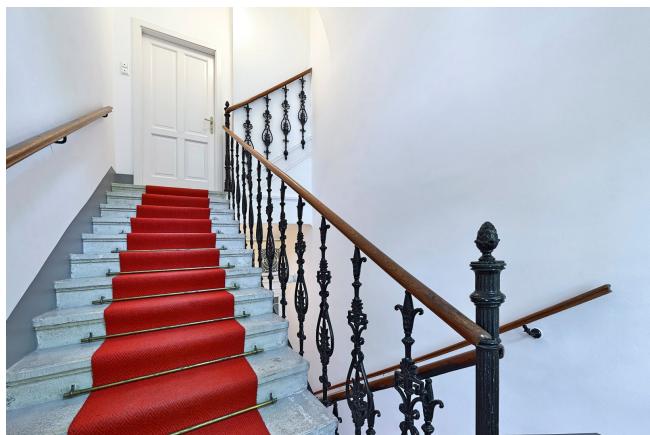
## Ihr Ansprechpartner



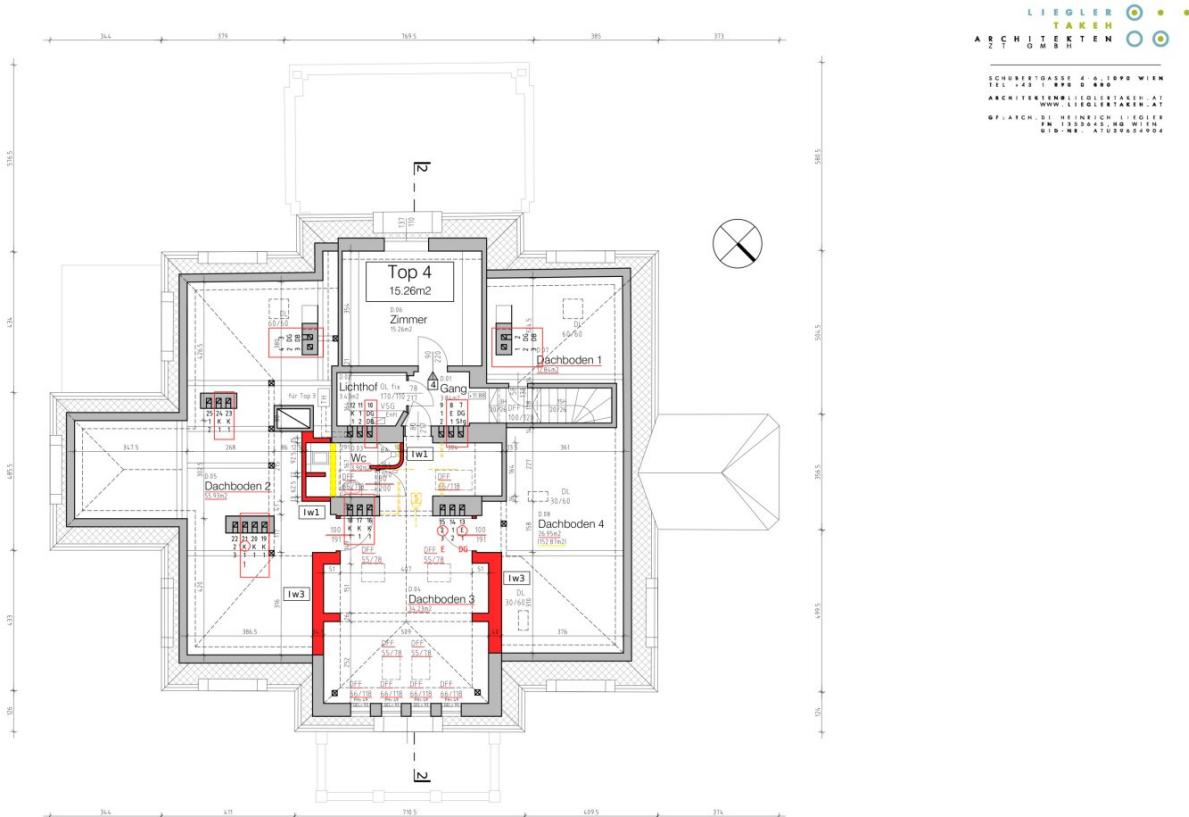
**Anja Kirst**

SIMPLICITY Immobilien GmbH









EINREICHUNG - VORABZUG

1170 Wien, Promenadengasse 53

210.10 /BP 05

1:100

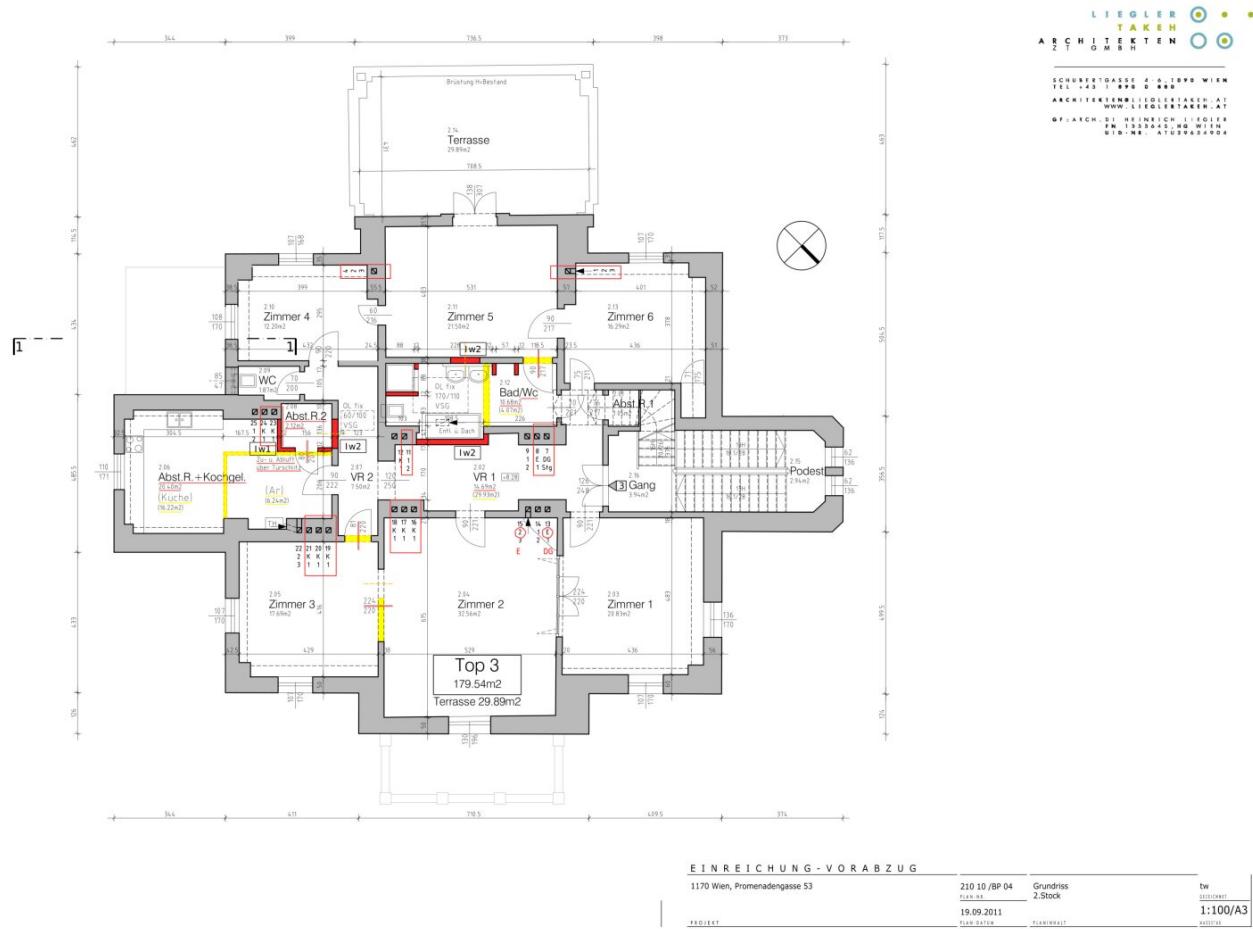
Grundriss

Dachgeschoss

1:100

1:100/A3

1:100



# Objektbeschreibung

Elegant Historic Villa • 220 m<sup>2</sup> • Terrace • Separate Studio • Garage • Near AIS

Beautiful historic villa apartment in Vienna's 17th district, offering **220 m<sup>2</sup>** of living space, a **30 m<sup>2</sup> terrace**, and a **garage included**.

Perfect for families, expats, diplomats or corporate tenants.

## **Main Apartment (200 m<sup>2</sup>):**

Living room, dining room, 4 bedrooms, bathroom, separate WC, large terrace.

## **Separate Studio (30 m<sup>2</sup>, private entrance):**

Room with kitchenette, walk-in closet, bathroom with shower & WC, garden-facing glass front.

## **Highlights:**

- quiet green neighborhood
- classic Viennese architecture
- ideal for Au-pair / guests / home office
- close to American International School
- all-inclusive rent incl. utilities & garage

**Rent: € 4,990** (Heating and electricity are billed separately according to individual consumption)

Um alle Bilder zu dieser Immobilie sehen zu können, fordern Sie bitte unser umfangreiches Exposé an.

Senden Sie uns Ihre Anfrage und Sie erhalten umgehend das Exposé mit vollständigem Bildmaterial und detaillierter Beschreibung.

**BITTE SENDEN SIE IHRE ANFRAGE MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN!**

To see all the pictures of this property, please request our comprehensive exposé.

Send us your enquiry and you will immediately receive the exposé with complete images and a detailed description.

**PLEASE SEND YOUR ENQUIRY WITH FULL CONTACT DETAILS!**

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 <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m

Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap