

# **Repräsentative Stadtvilla in Hietzing – Perfekt für Wohnen & Arbeiten**



**Objektnummer: 1587**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jagdschlossgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	279,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Gesamtmiete	7.220,00 €
Kaltmiete (netto)	6.200,00 €
Kaltmiete	6.600,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	20,67 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	620,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



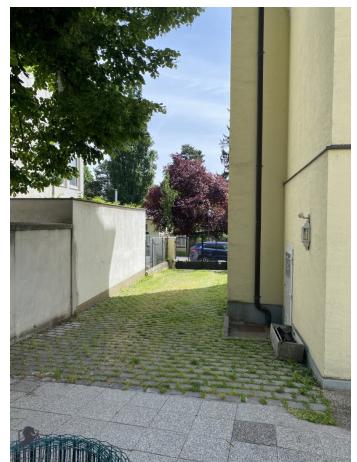
## **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien  
Wiener Straße 6-8 /  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 664877541

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.











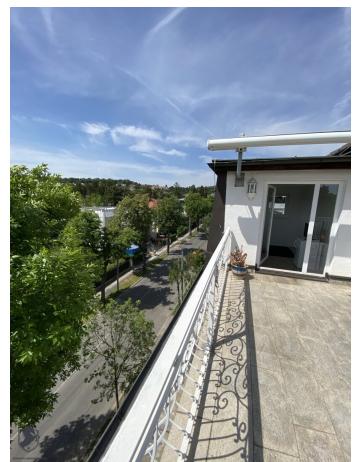




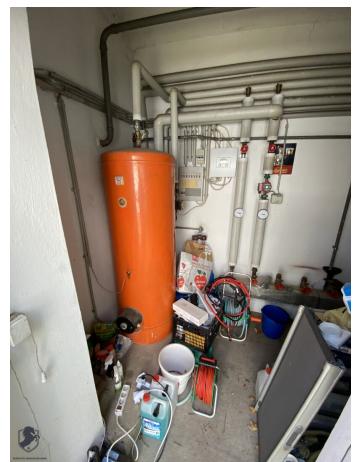








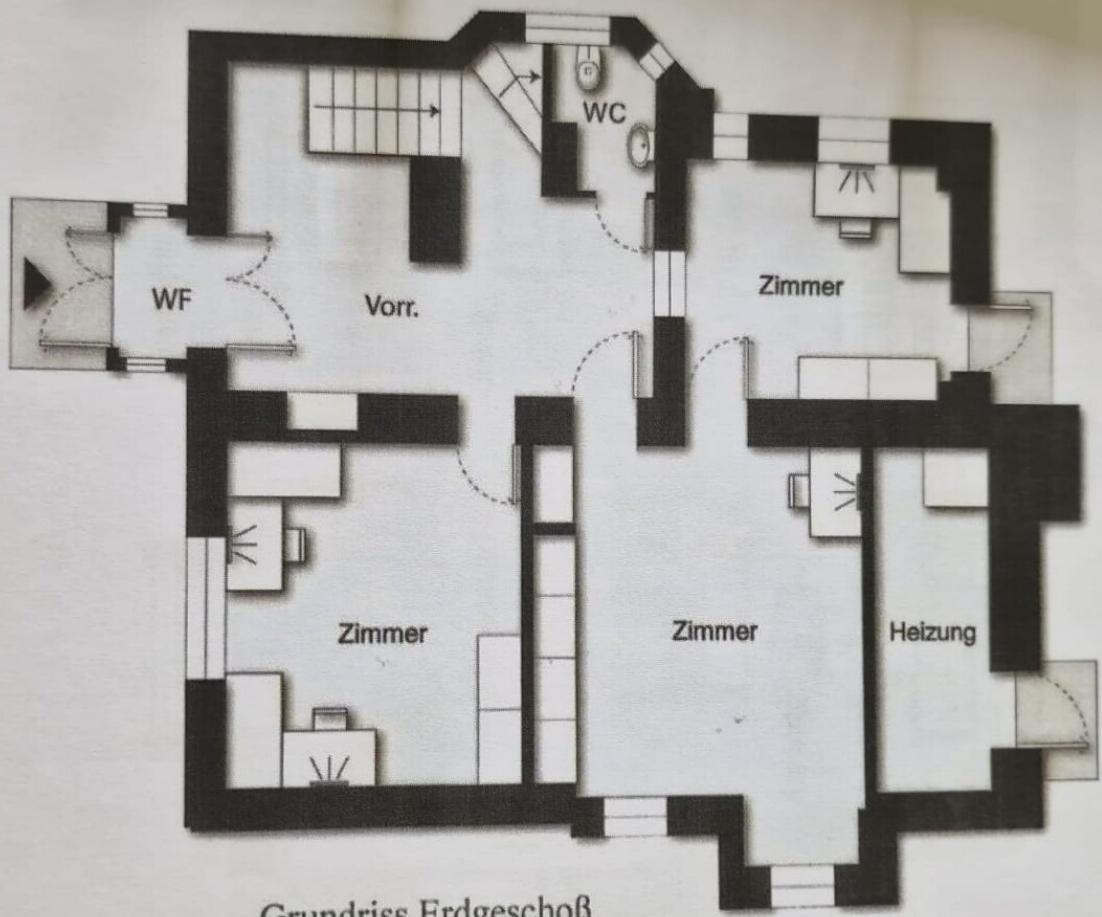








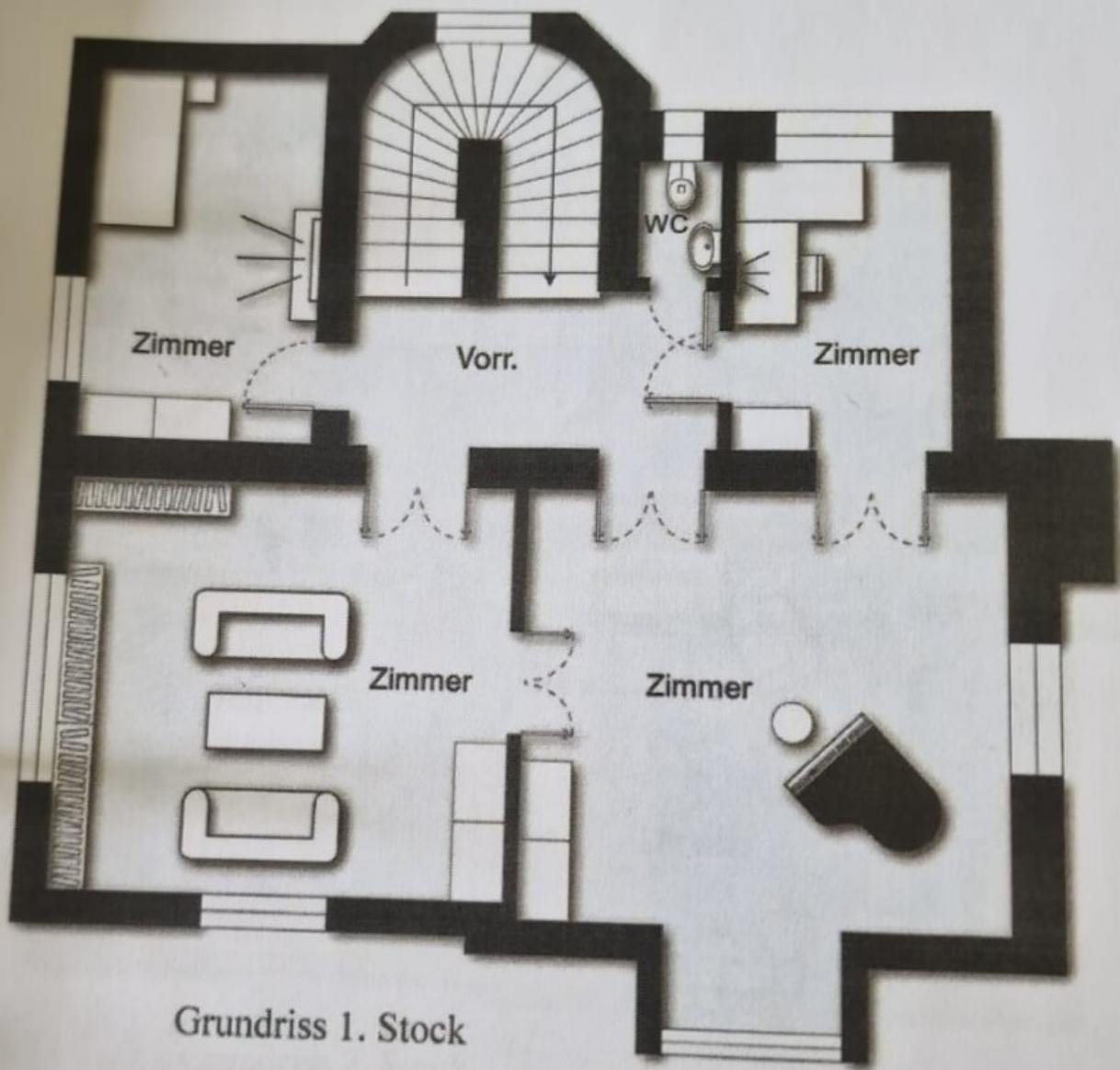




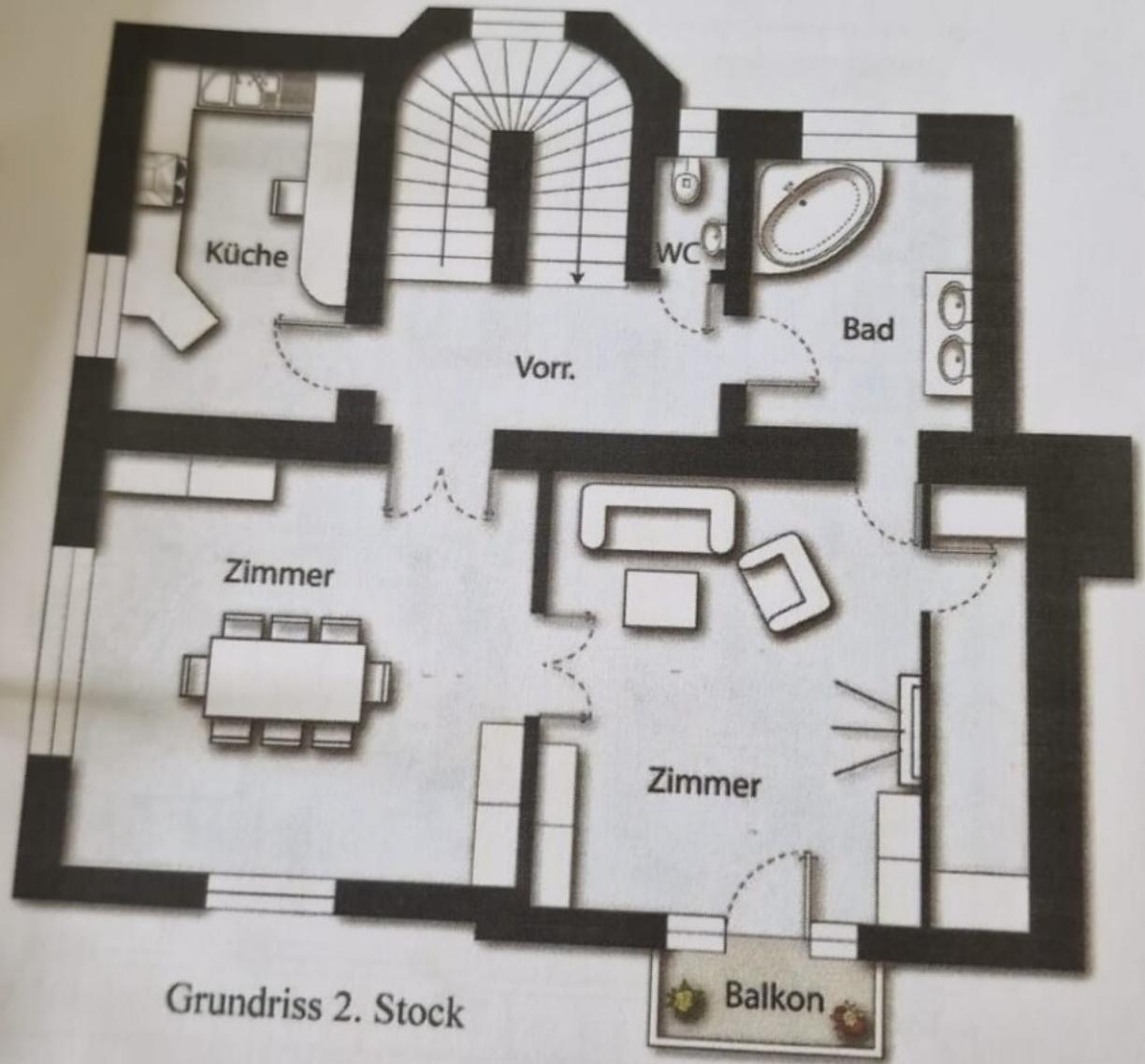
Grundriss Erdgeschoß



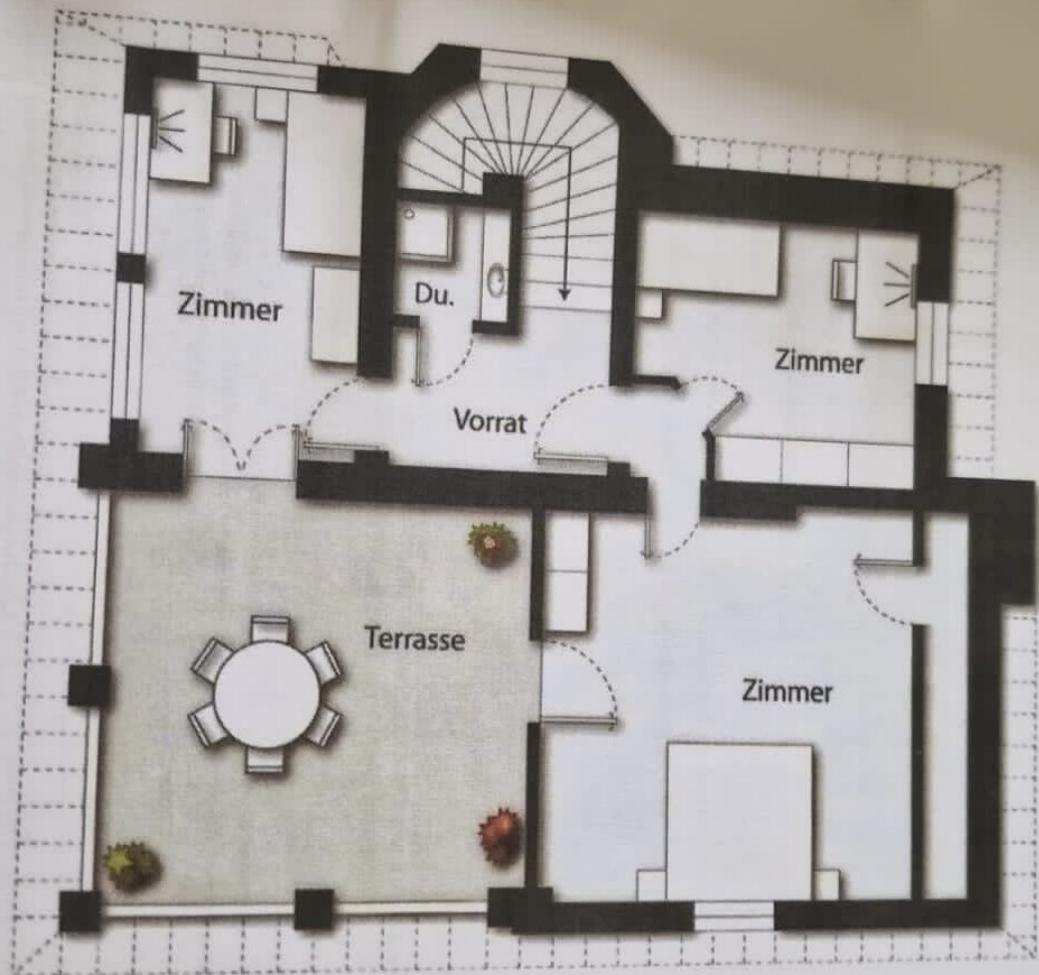
Pläne



BEREWILL IMMOBILIEN GMBH



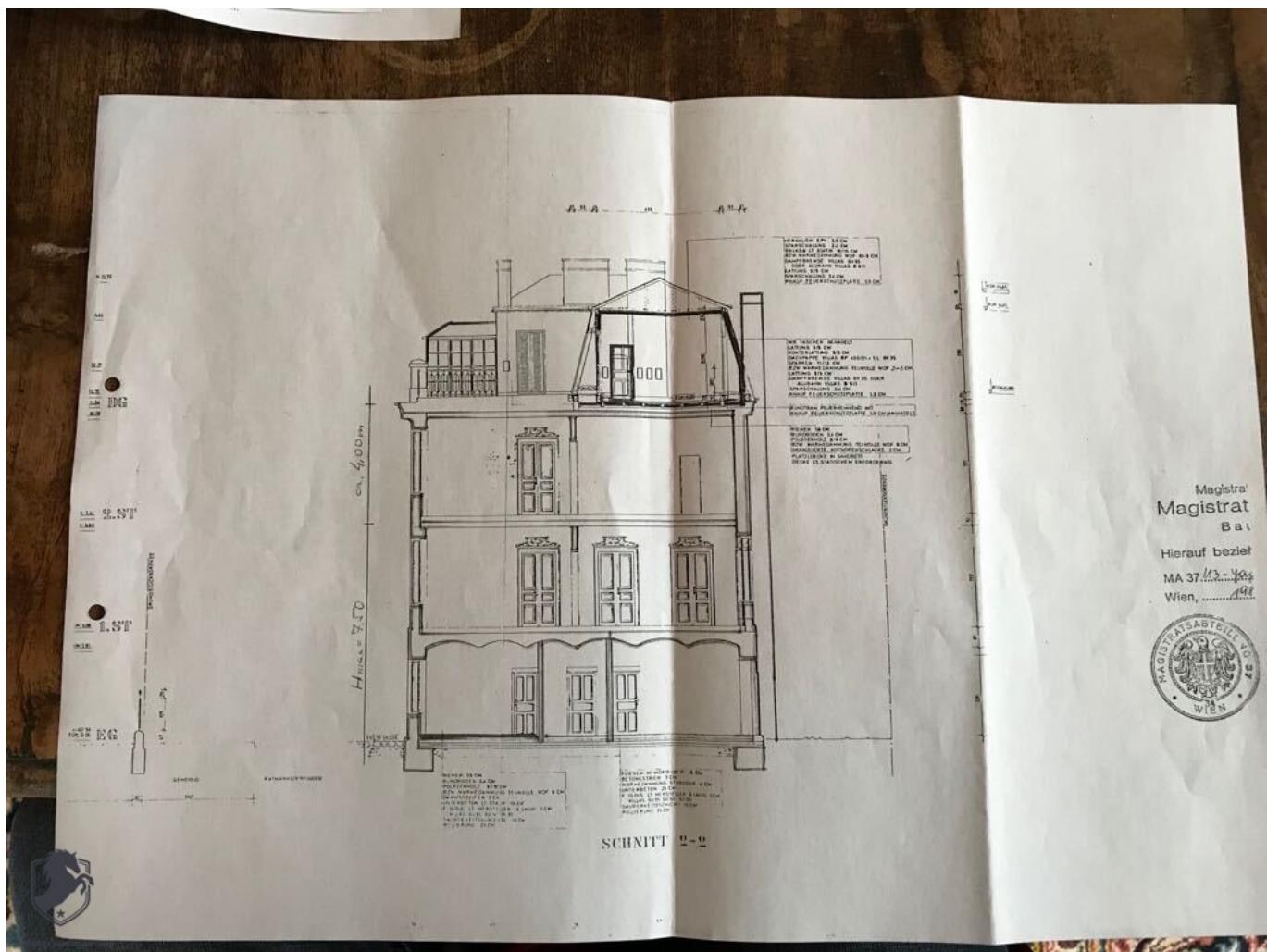
BENESWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss Dachgeschoß



BEREWILL IMMOBILIEN GMBH





WEN, 24 JUNE 1992



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Stadtvilla in einer der besten und elegantesten Lagen Hietzings. Das Objekt eignet sich ideal für **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**, für Kanzleien, Ordinationen, Kreativ- und Beratungsunternehmen oder für Familien, die großzügig und stilvoll leben möchten.

Die Villa besticht durch ihre historische Architektur, hohen Räumen, gepflegten Parkettböden sowie eine flexible Raumaufteilung über mehrere Ebenen – ergänzt durch Balkon & große Dachterrasse.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Windfang
- Großzügiges Vorzimmer
- Drei separat begehbarer Zimmer
- WC
- Technik-/Heizraum
- Nebenraum mit Ausgang in den Garten

?? Ideal als Büro-, Ordinations- oder Gästebereich.

### 1. Obergeschoss

- Großes Vorzimmer
- Vier geräumige Zimmer, teilweise mit Flügeltüren verbunden
- WC

?? Perfekte Repräsentationsetage für Meetings, Kanzlei, Praxis oder als großzügige Wohnebene.

## 2. Obergeschoss

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

?? Klassische Wohnebene mit separaten Bereichen für Kochen, Essen und Wohnen.

## Dachgeschoss

- Drei Zimmer
- WC mit Dusche
- Zugang zur ca. **30 m<sup>2</sup>** großen **Dachterrasse**

?? Ideal als privater Rückzugsort, Atelier oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

## Besichtigung

Diese Villa bietet seltene Möglichkeiten für **Wohnen & Arbeiten** in einem repräsentativen Ambiente.

Gerne präsentiere ich Ihnen das Objekt persönlich und bespreche Nutzungsmöglichkeiten.

Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren.

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap