

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 ²
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	279,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Gesamtmiete	7.220,00 €
Kaltmiete (netto)	6.200,00 €
Kaltmiete	6.600,00 €
Miete / m ²	20,67 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	620,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



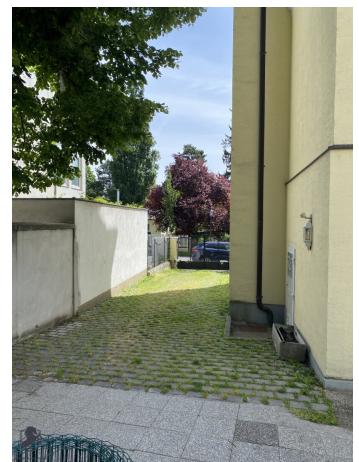
Udo Bereswill

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.















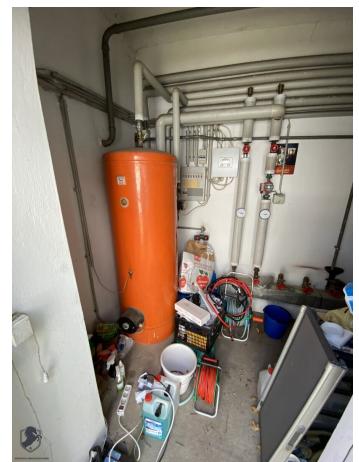








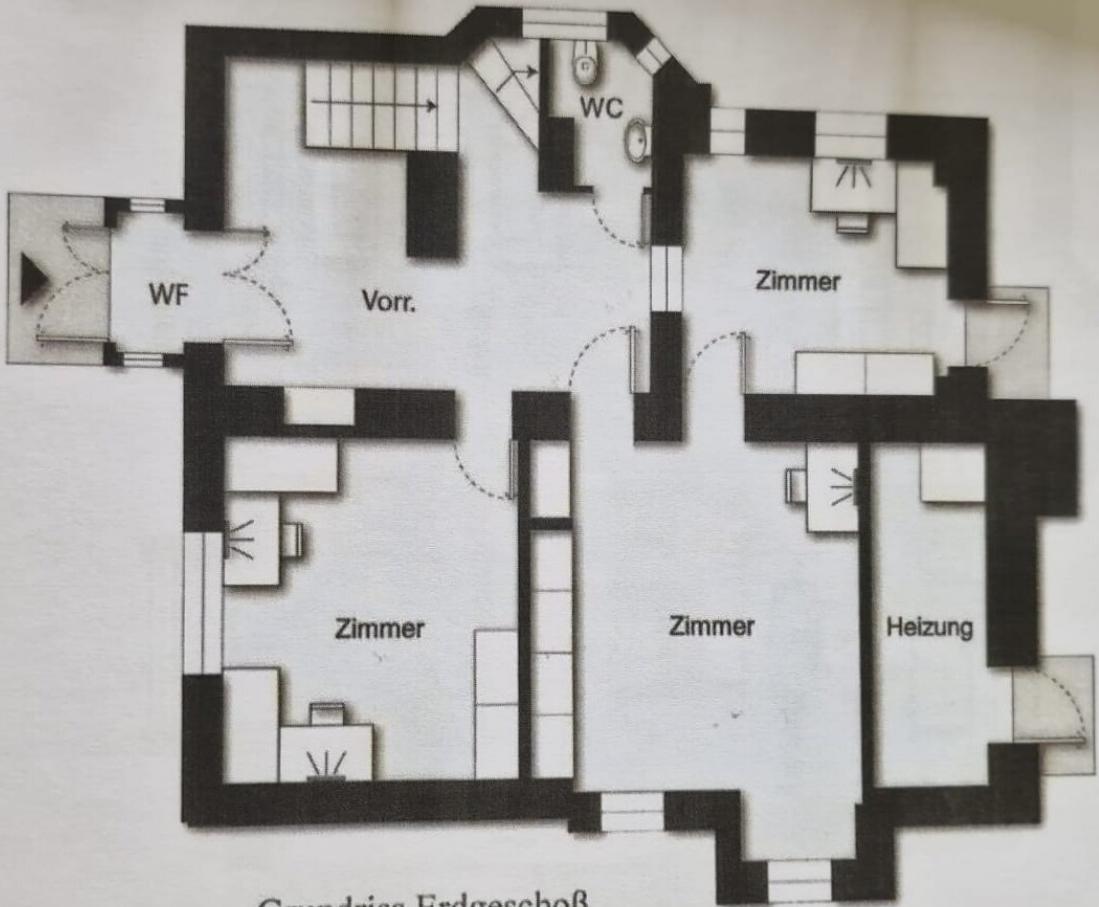










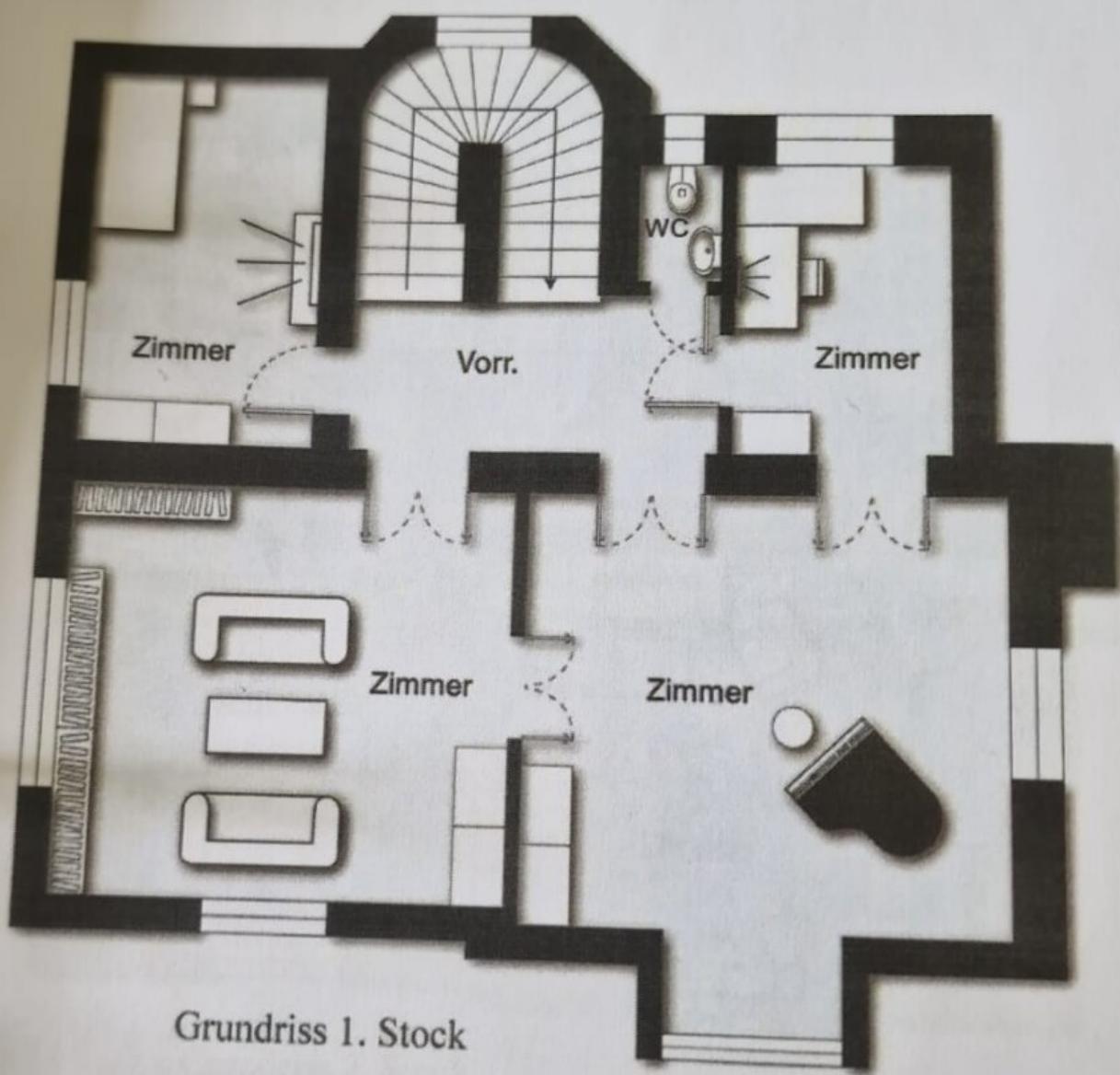


Grundriss Erdgeschoß

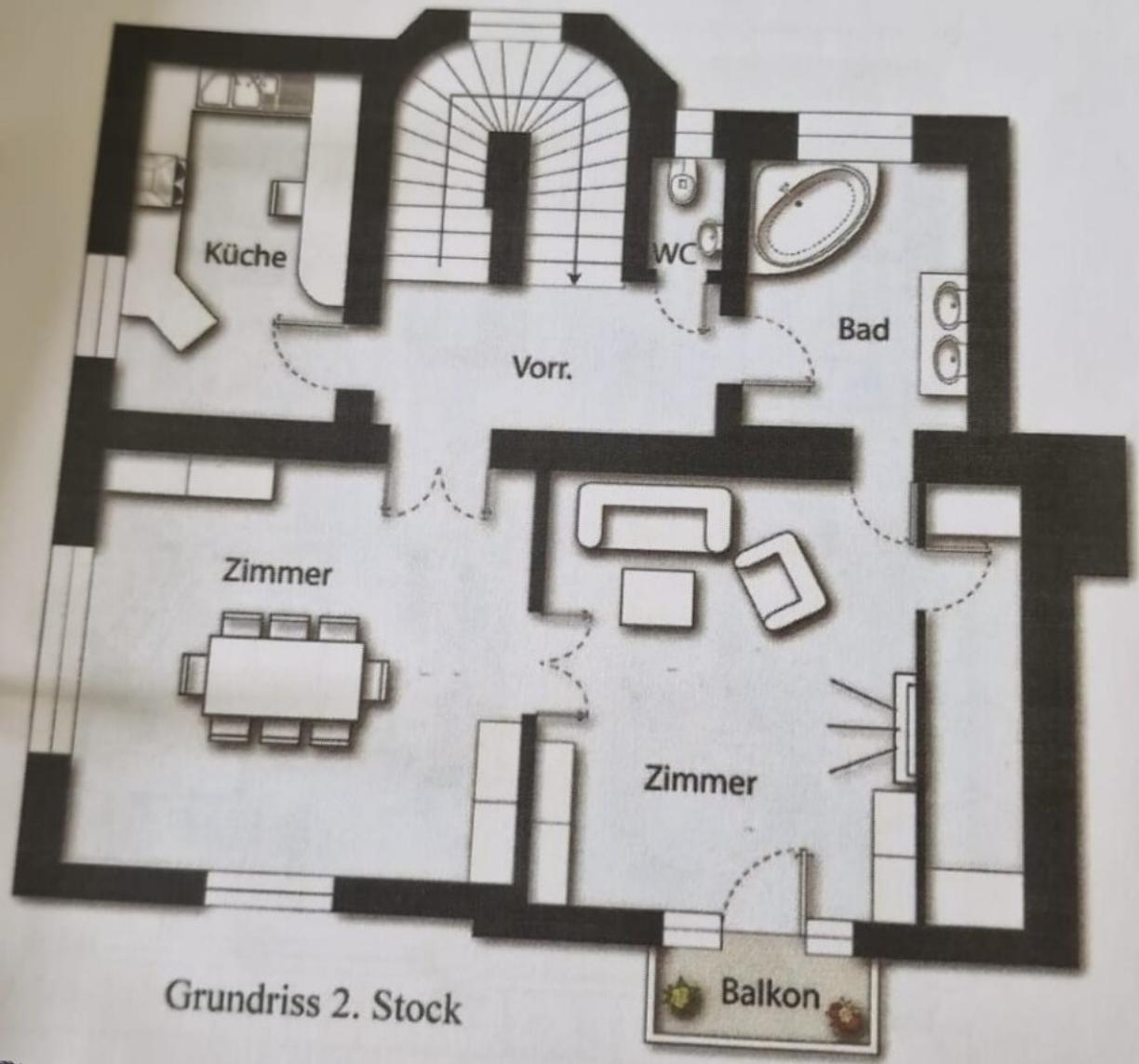


Scheidegger Bauunternehmen

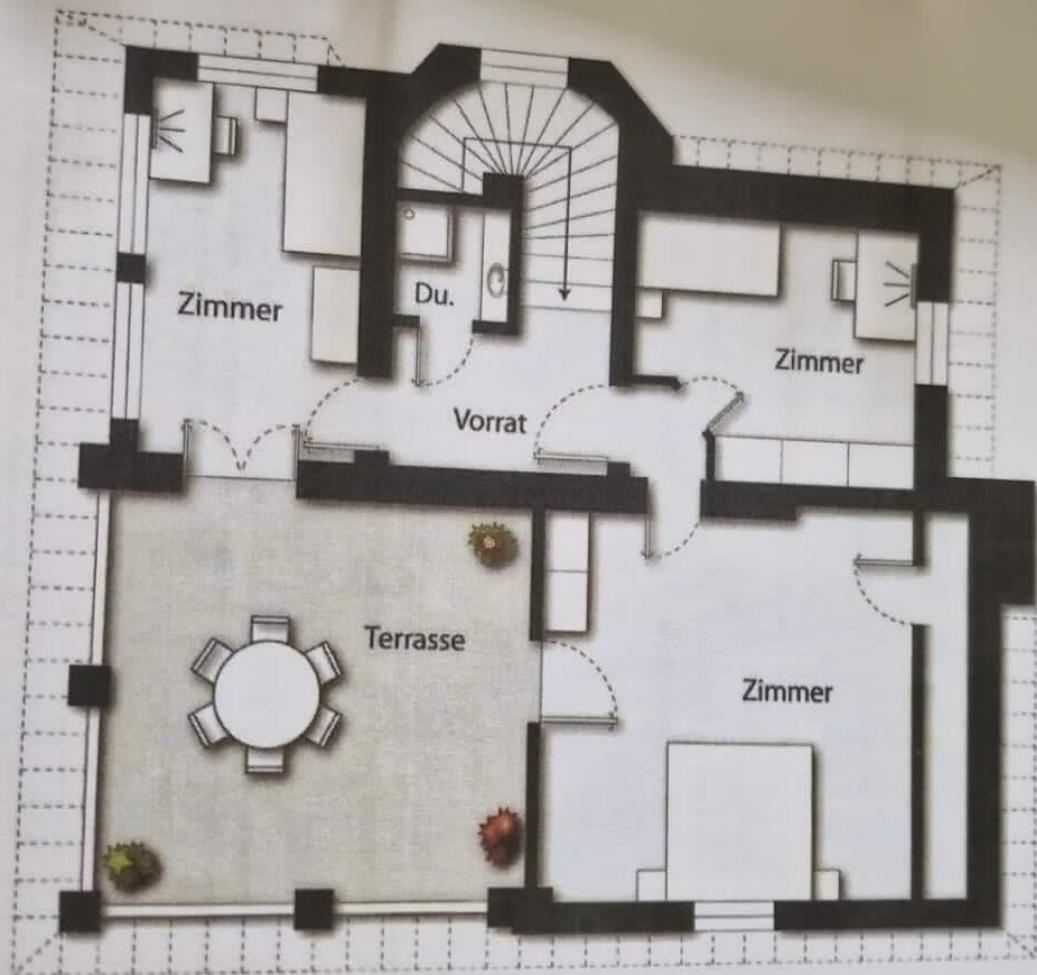
Pläne



BEREWILL IMMOBILIEN GMBH



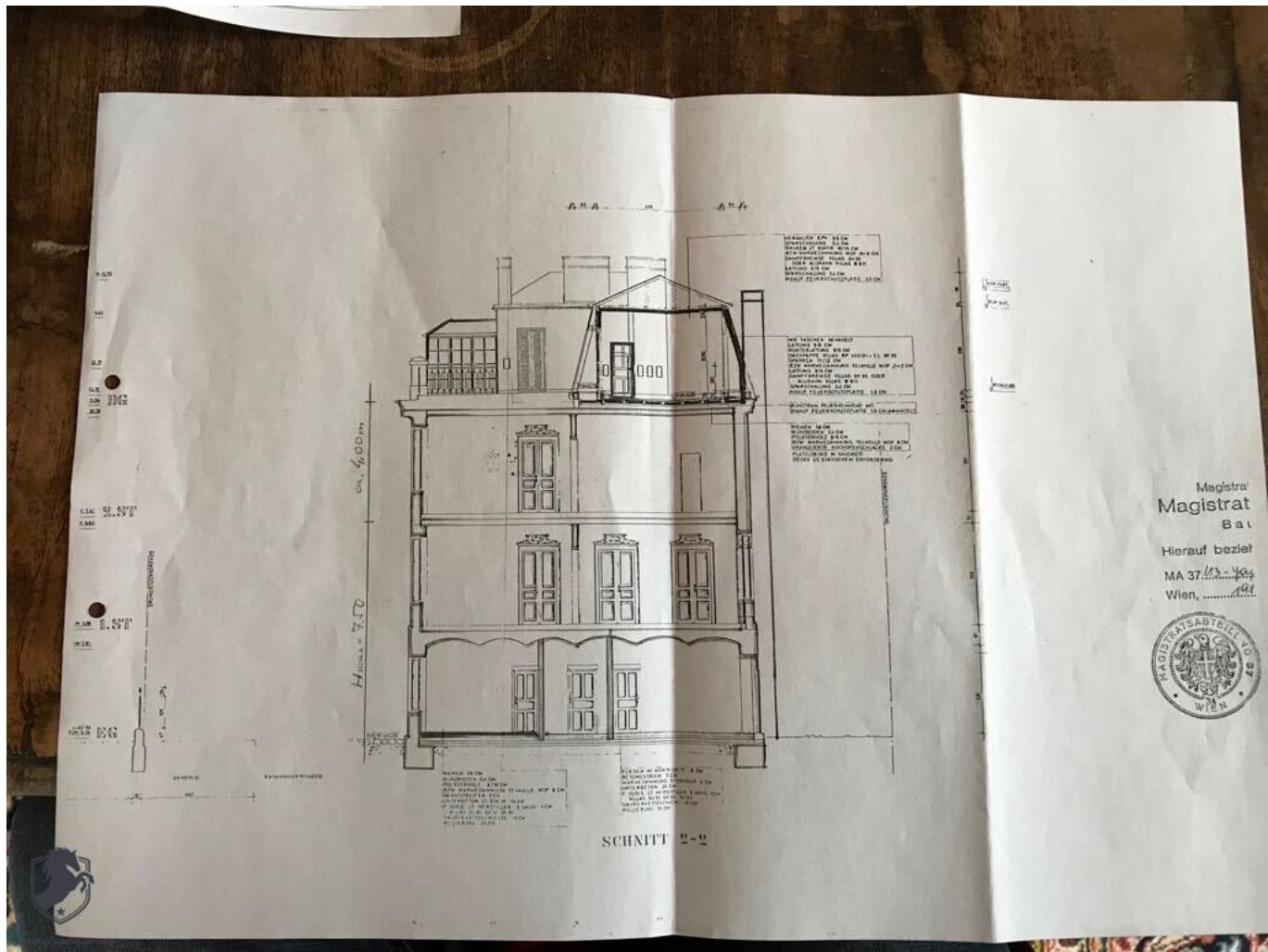
BEREWILL IMMOBILIEN GMBH

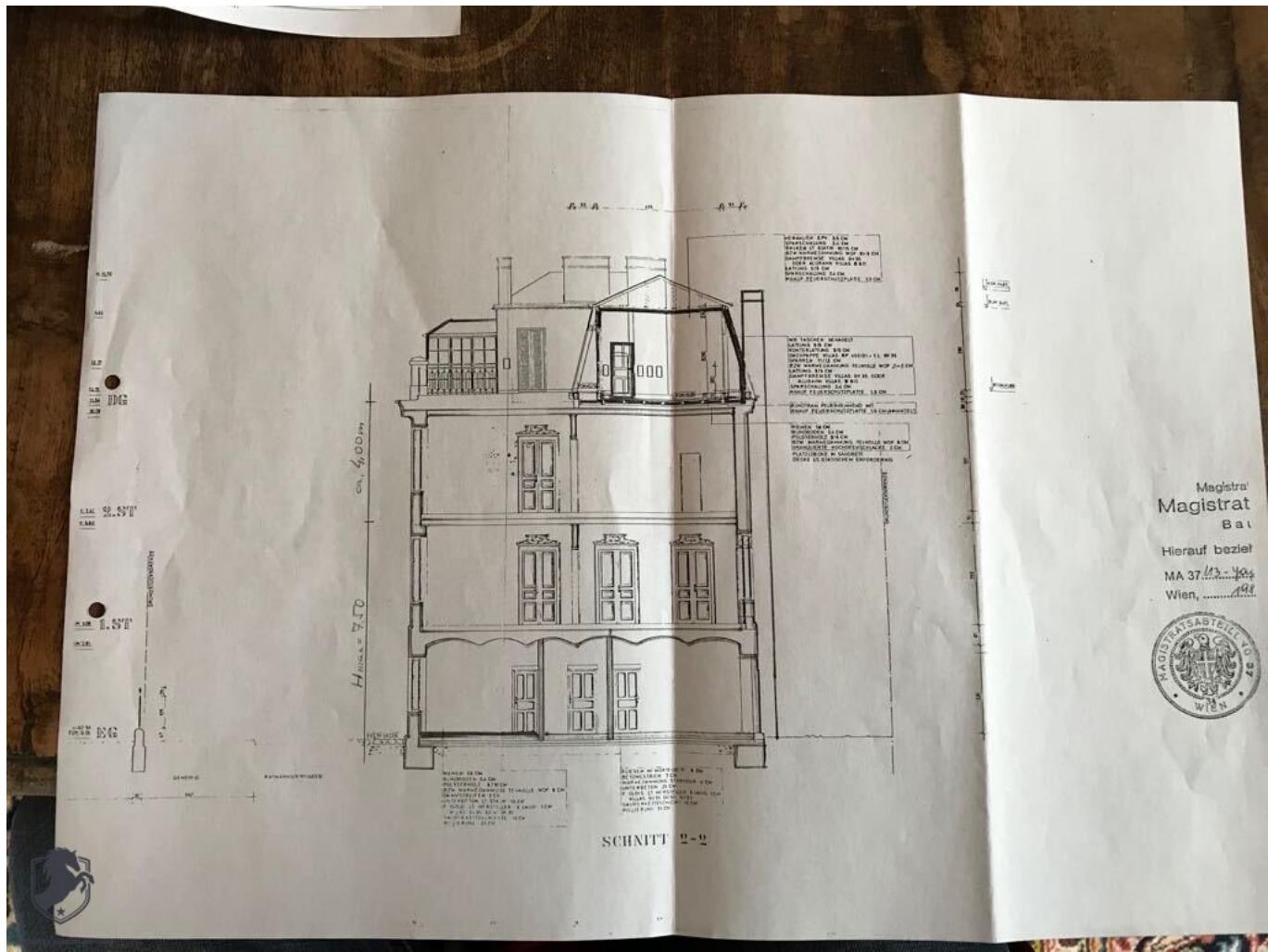


Grundriss Dachgeschoß



BEREWILL IMMOBILIEN GMBH







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 m²** 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