

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) 66487754

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur











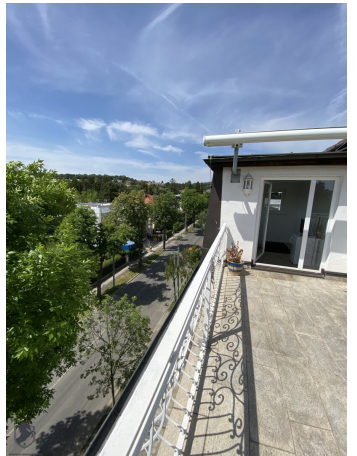












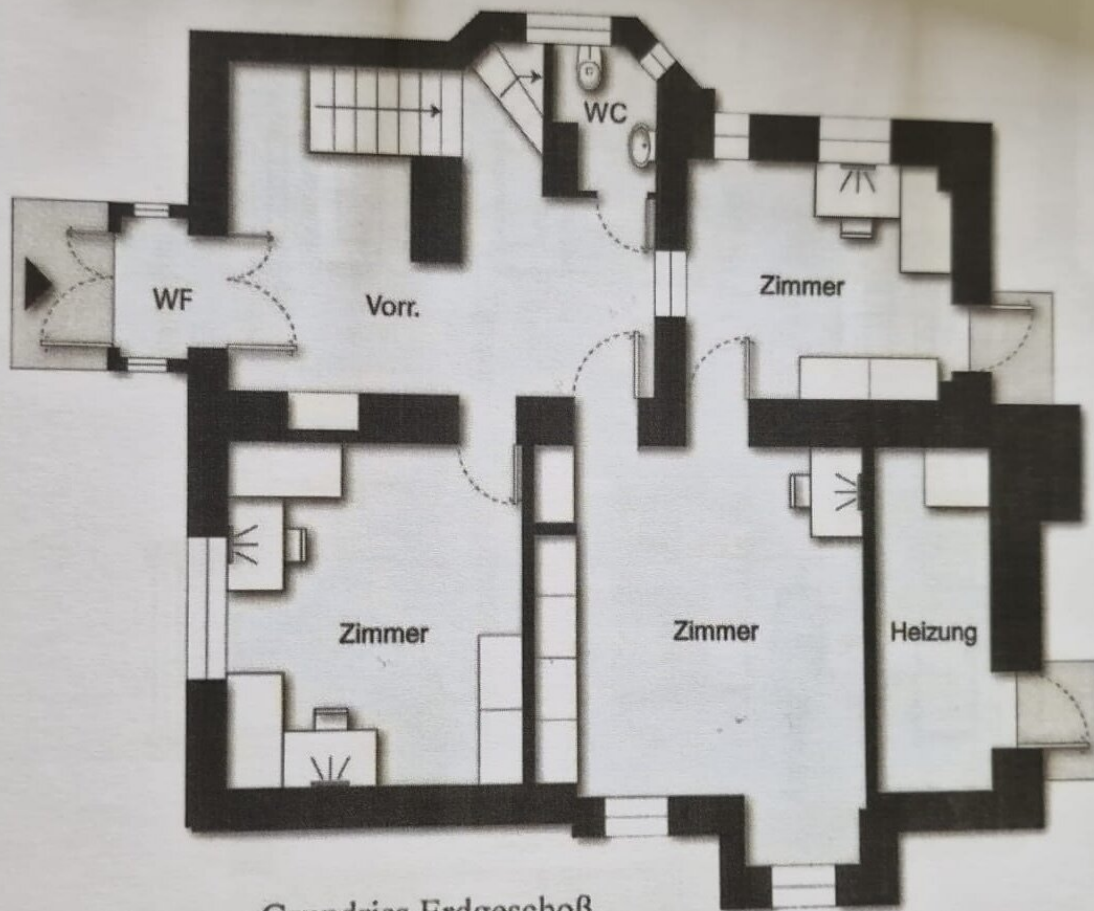










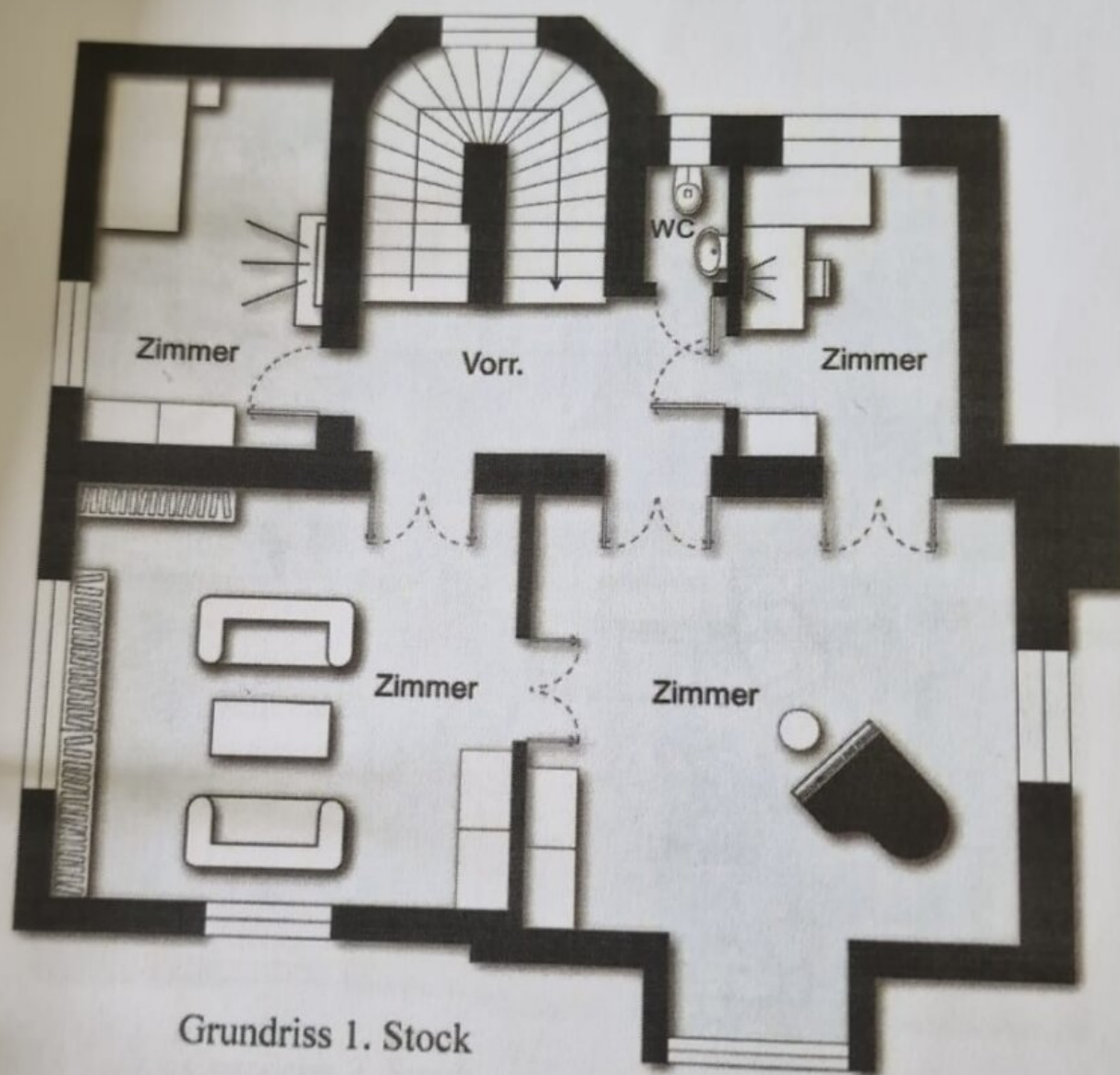


Grundriss Erdgeschoß



HAW WITTELL DAMMELDEN GEMEINSCHAFT

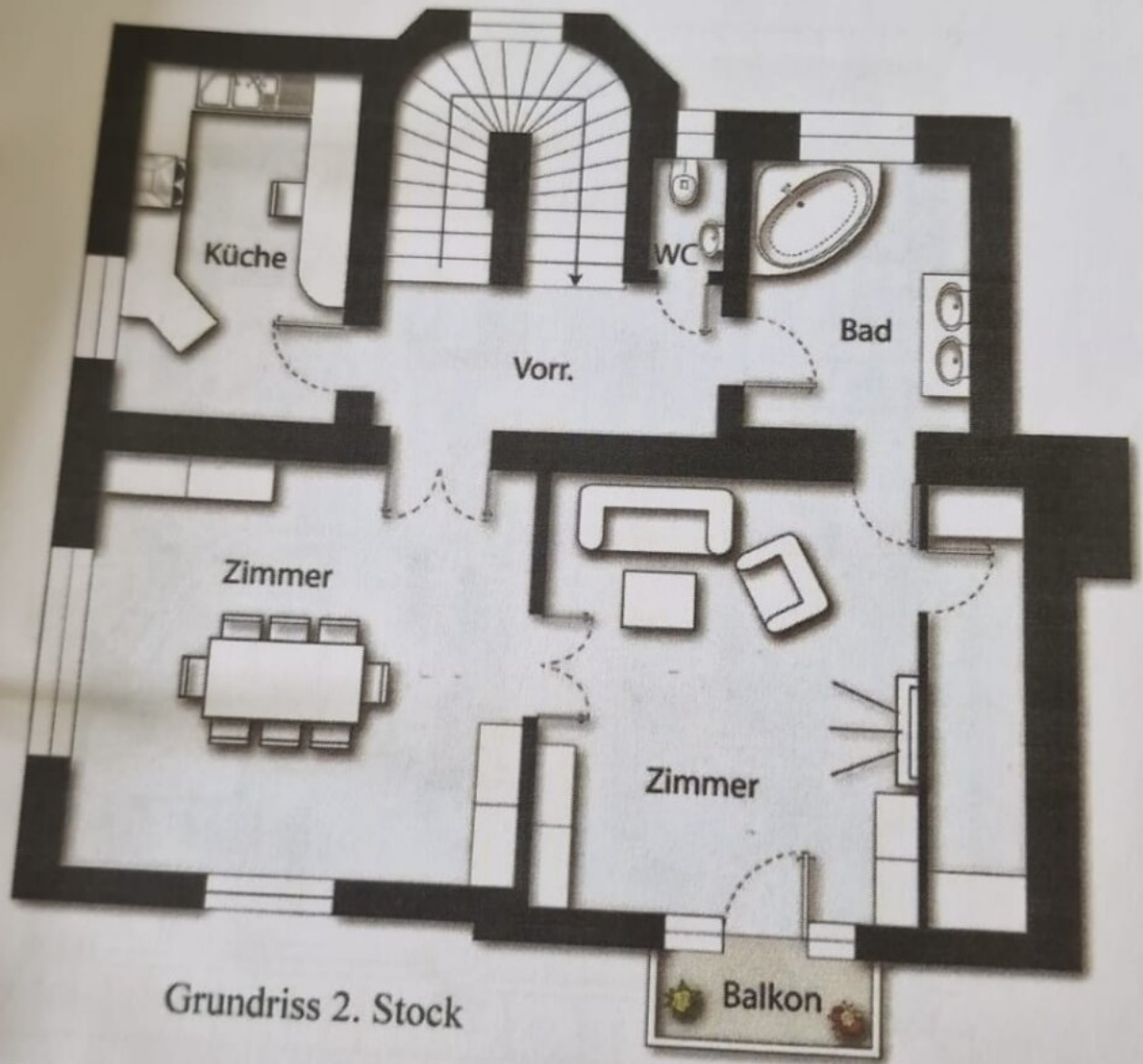
Pläne



Grundriss 1. Stock



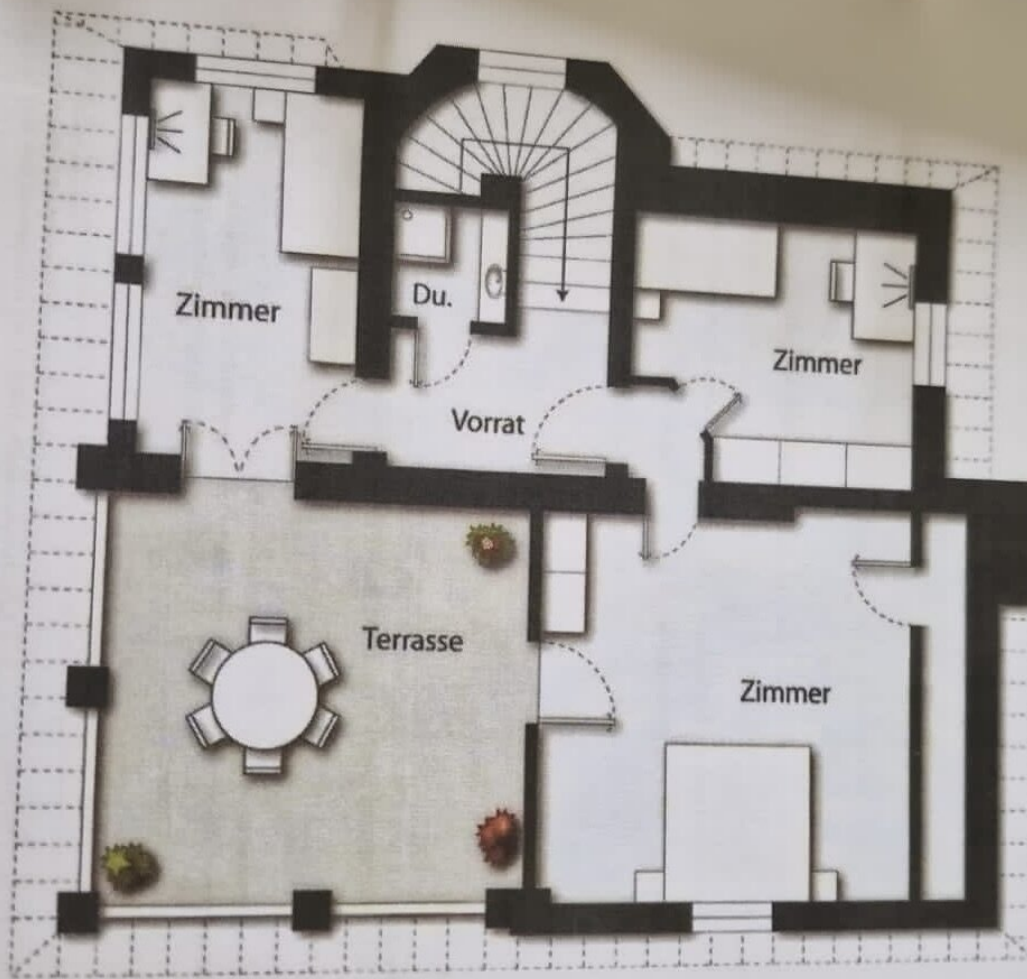
BCKSWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss 2. Stock

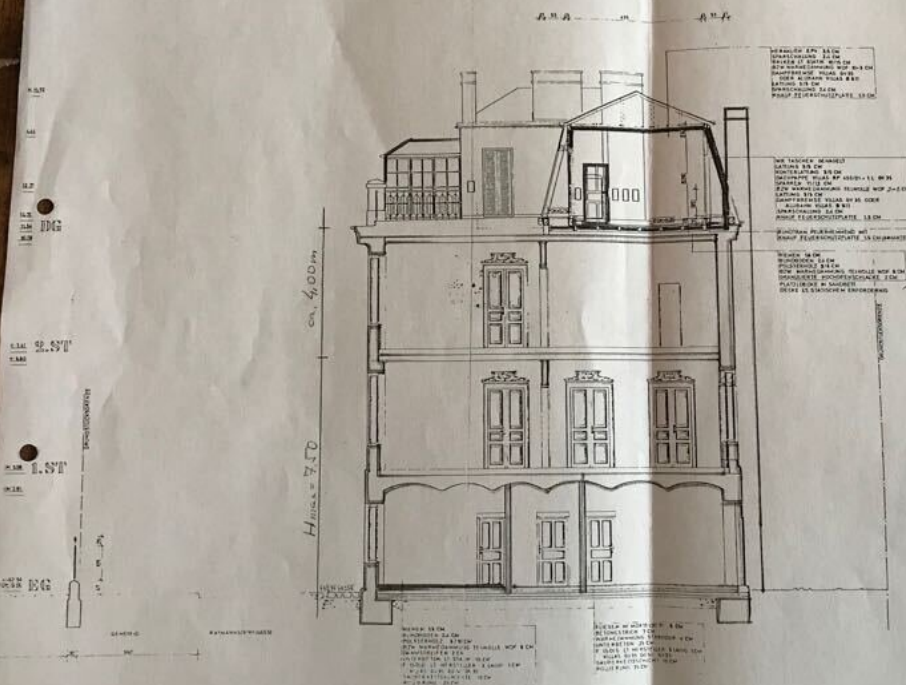


REKREWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss Dachgeschoß



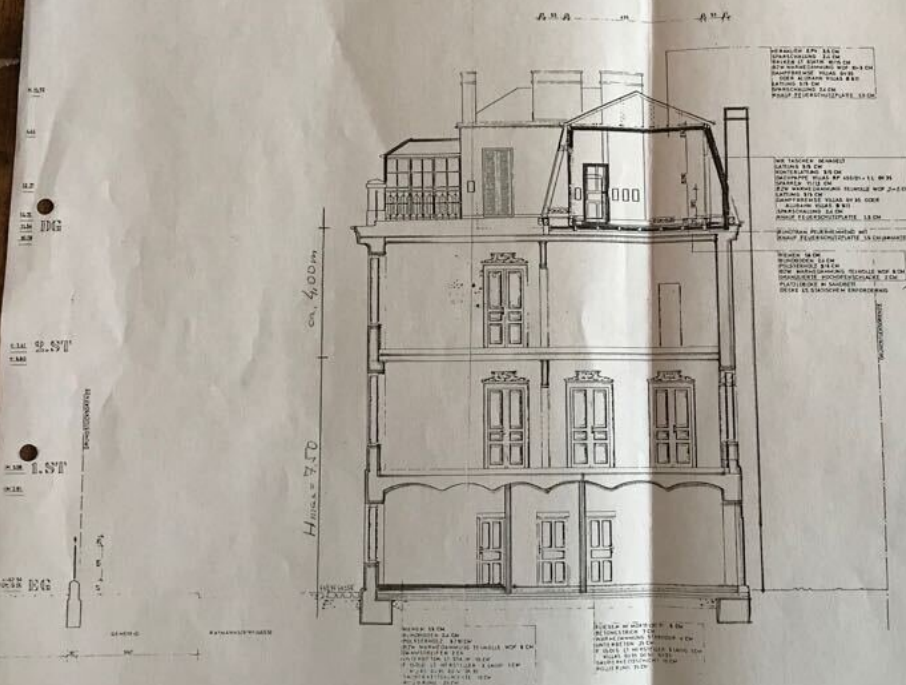


SCHNITT 1-1

Magistrat
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/13-104
Wien, 1911





SCHNITT 1-1

Magistrat
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/13-100
Wien, 1911





SÜDANSICHT



OSTANSICHT

LEGENDE

	BI 1-100
	ARROCHA
	NEURON
	WALL 15.00, 16.00, 17.00, 18.00, 19.00, 20.00
	WALL 15.00, 16.00, 17.00, 18.00, 19.00, 20.00
	WALL 15.00, 16.00, 17.00, 18.00, 19.00, 20.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00
	WALL 15.00

13.60
14.00
13.60
14.50
14.50
13.60
14.00
14.50

$$112,30 : 8 = 14,04 \text{ m}$$

Magistrat
Außenstelle

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/13-499d/14.10.1982
Wien, 1983 01 26

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. F. ...
Senatsrat

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 begehbare 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