

MÖBLIERTE COTTAGE-VILLA



Objektnummer: 16397

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	412,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,58
Gesamtmiete	9.999,00 €
Kaltmiete (netto)	7.830,00 €
Kaltmiete	9.090,00 €
Betriebskosten:	1.260,00 €
USt.:	909,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

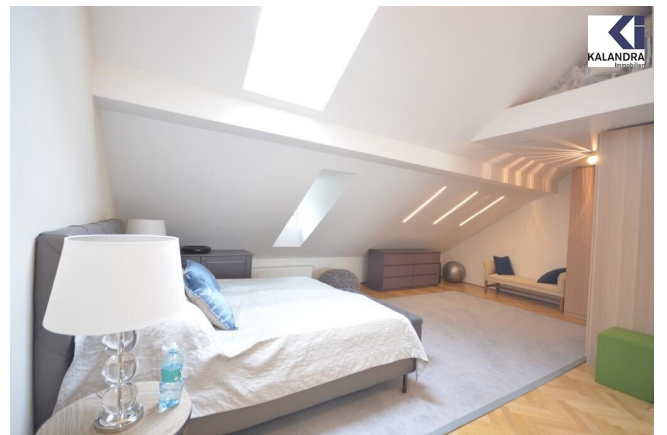
Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra







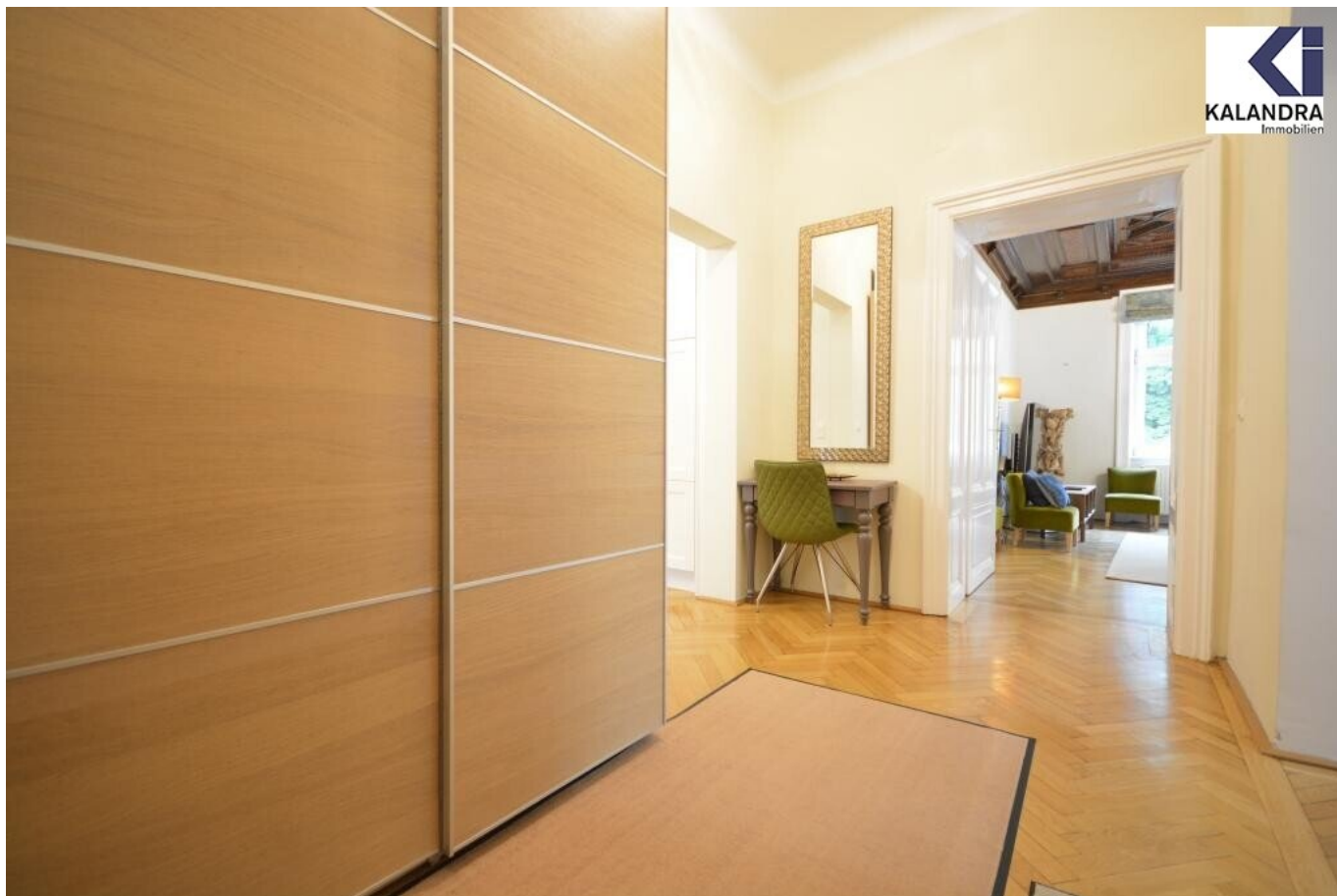




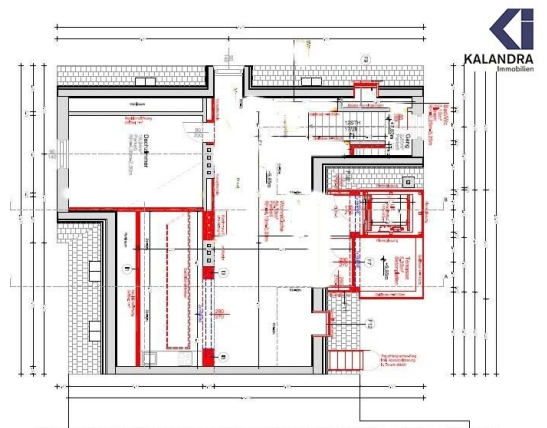
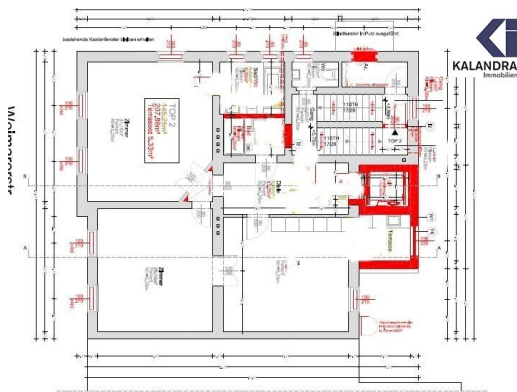
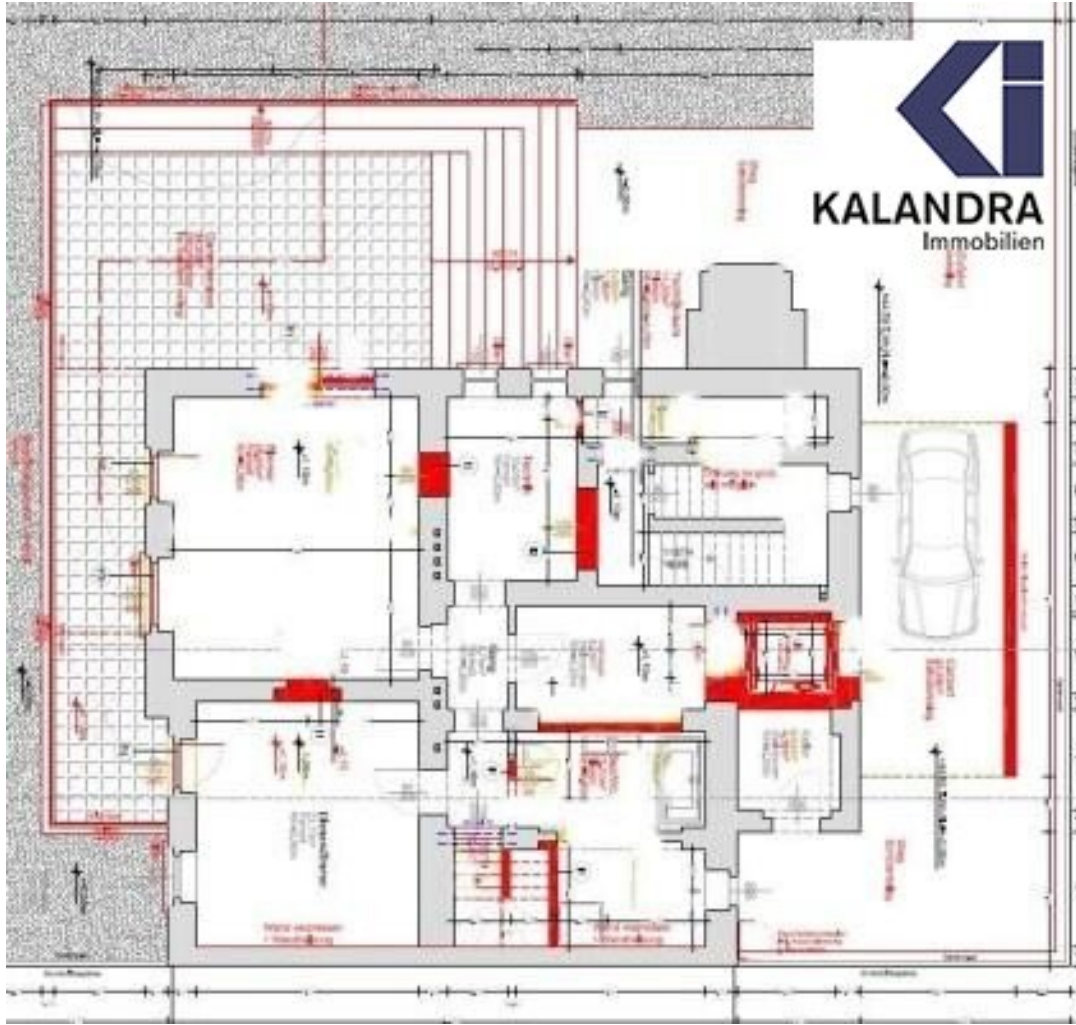












Objektbeschreibung

GENERALSANIERTE ALTBAU-ETAGEN

Diese auf 3 Etagen einer familiären Cottagevilla gelegene Altbaumaisonetten sind derzeit in 2 Etagen geteilt, allerdings durch ein gemeinsames Stiegenhaus sowie mit einem Lift verbunden und gliedern sich wie folgt:

Raumaufteilung:

Hochparterre:

großes Vorzimmer mit Lift zum Erdgeschoß, Wohnzimmer (ca. 32m²), große Wohnküche (ca. 27m²), Eß-/ Schlafzimmer (ca. 26m²),

Garderobe mit anschließendem Duschbad und Gäste-WC, von der Wohnküche führt eine Innenstiege in das

Erdgeschoß:

2 Schlafzimmer (ca. 30m² & 23m²) mit Ausgang in den Garten, Wannenbad mit separater Dusche und WC (ca. 15m²), Technikraum.

1.Stock:

Gang, großes Vorzimmer mit Lift zum Erdgeschoß, 3 große Zimmer (ca. 31m², 26m² & 32m²), Wannenbad mit WC, Abstellraum/ Garderobe, Gäste-WC, vom Gang führt eine Innenstiege ins

Dachgeschoß:

60m² großer Wohnraum mit offen gestalteter Küche und Ausgang auf eine ca. 5m² große, ostseitige Terrasse, ein Schlafzimmer (ca.19m²), Duschbad mit WC;

der Lift führt mit Zugangsschlüssel direkt in den Wohnbereich.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend klassischer, renovierter Eichen-Parkettboden,
- Flügeltüren,
- Einbauküchen mit Geräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Eiskasten) wird nach Absprache mit Mieter eingebaut,
- Naßräume mit Feinsteinzeug verflies,et,
- Lift mit Direktfahrt in die Wohnebene.

Ein freistehender Parkplatz ist in der Gesamtmiete inkludiert.

Ein Parkplatz (Carport) ist in der Gesamtmiete inkludiert.

Ein Garten mit ca. 800m² steht zur Verfügung.

Anmietbar ab März/ April 2026

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap