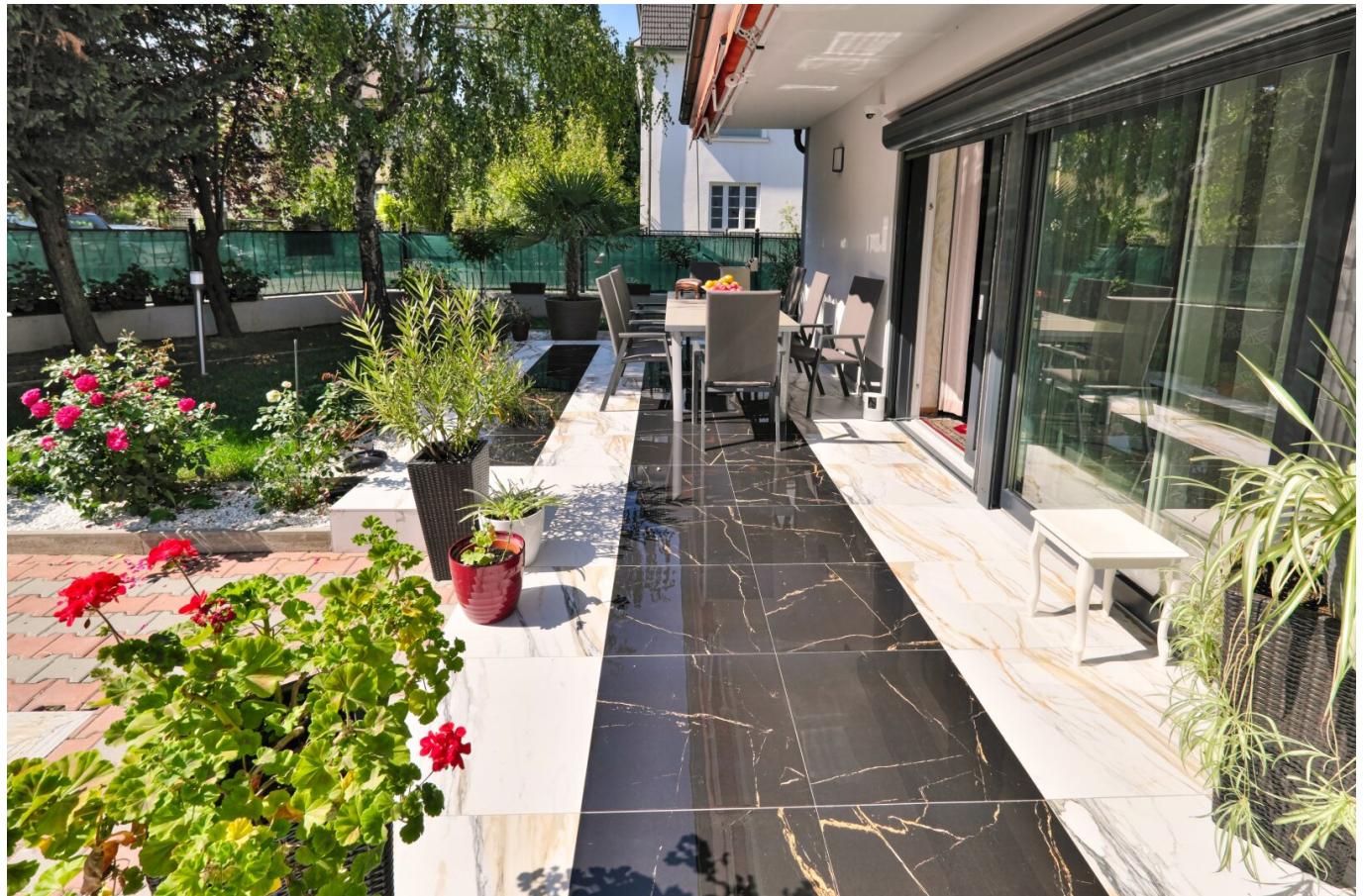


**260 m<sup>2</sup> Haus mieten in Hietzinger Bestlage, 6 Haupträume,  
15 Nebenräume, Pool, Solaranlage, Sauna (mit eigener  
Privatstraße)**



**Objektnummer: 9579**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Versorgungsheimstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	5.500,00 €
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
USt.:	500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

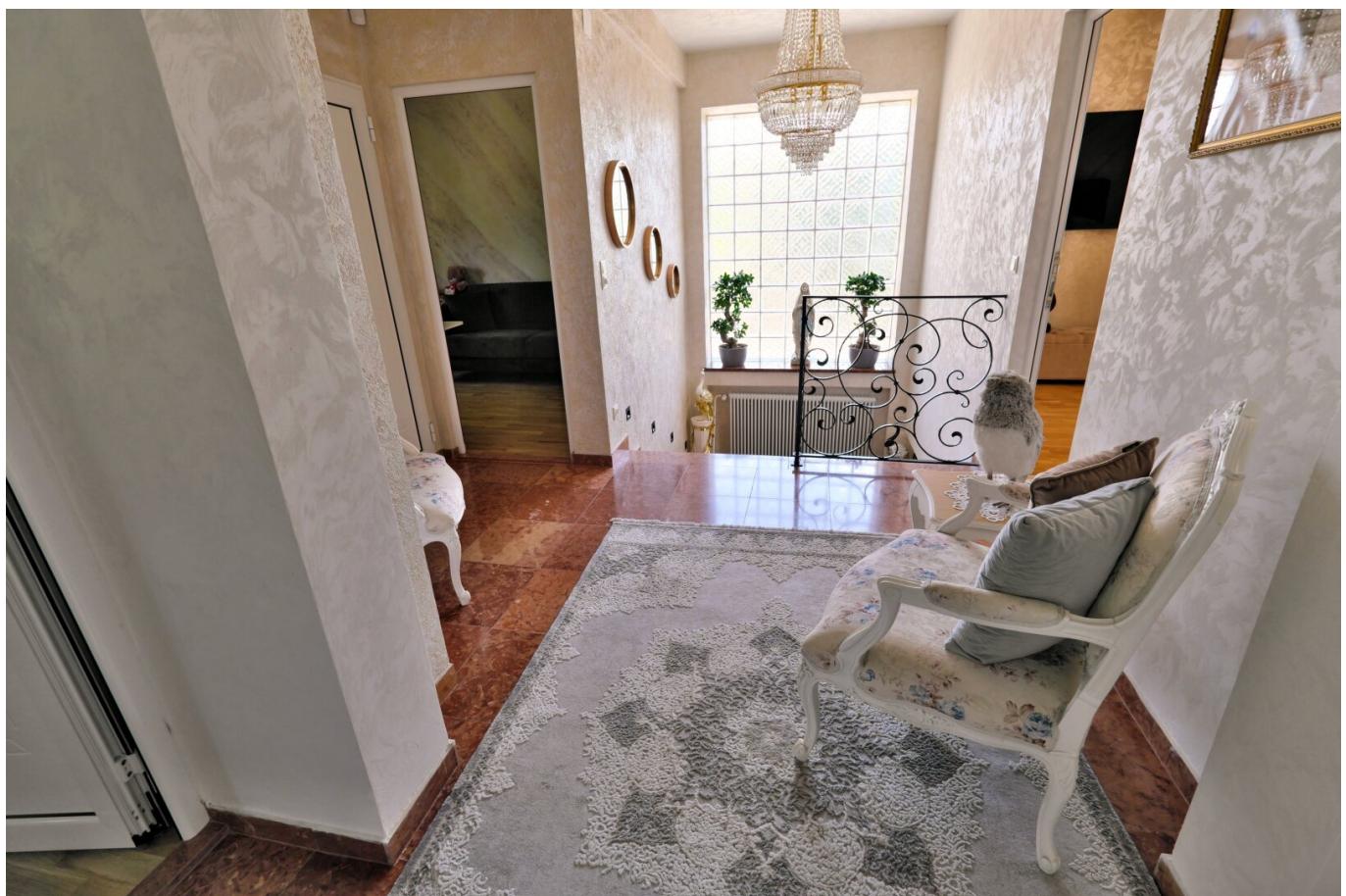
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





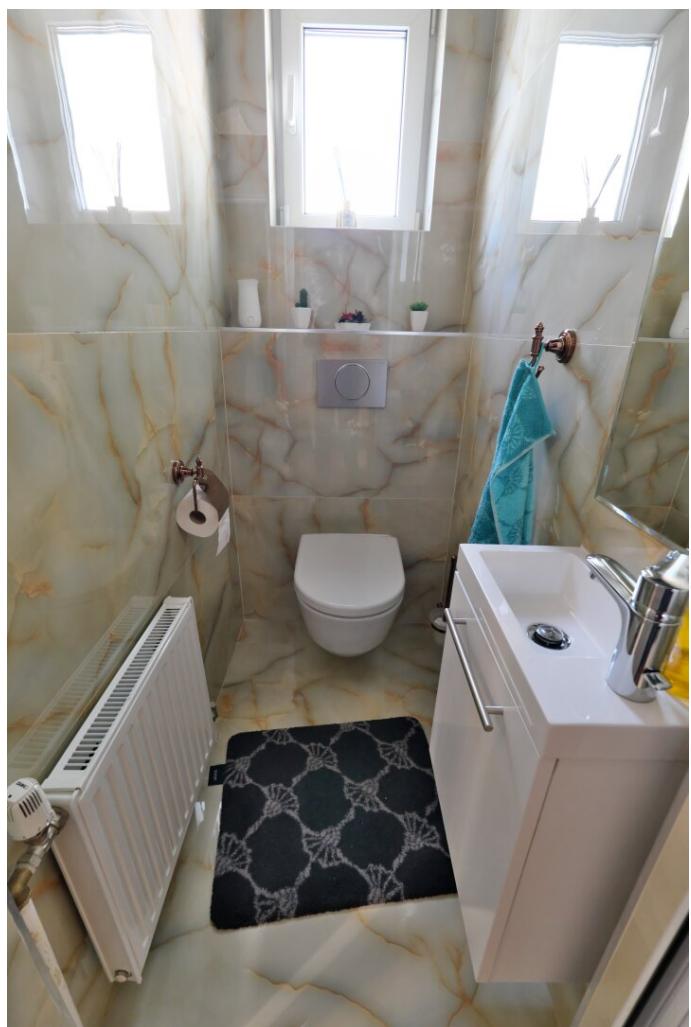










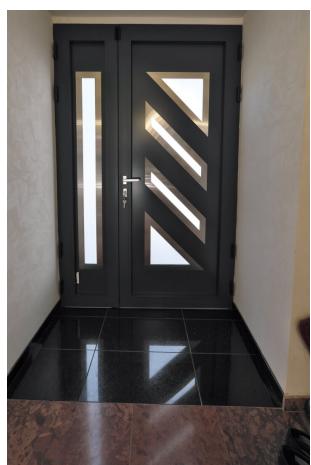


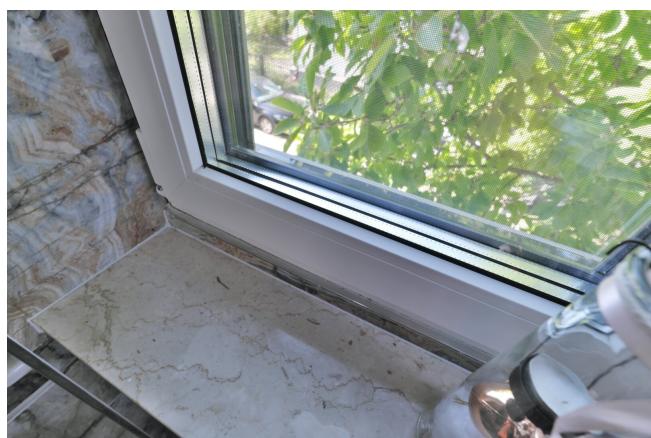
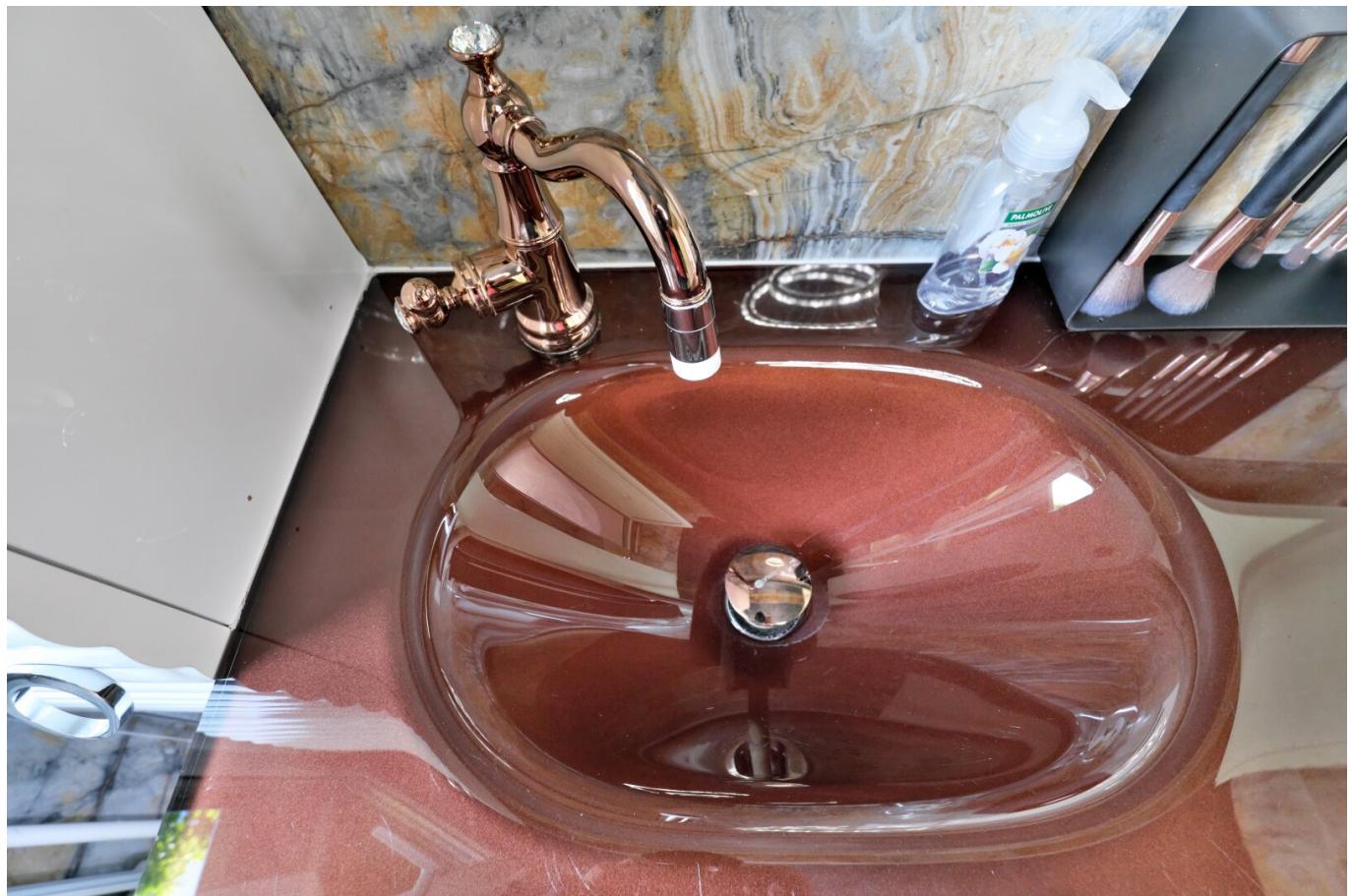






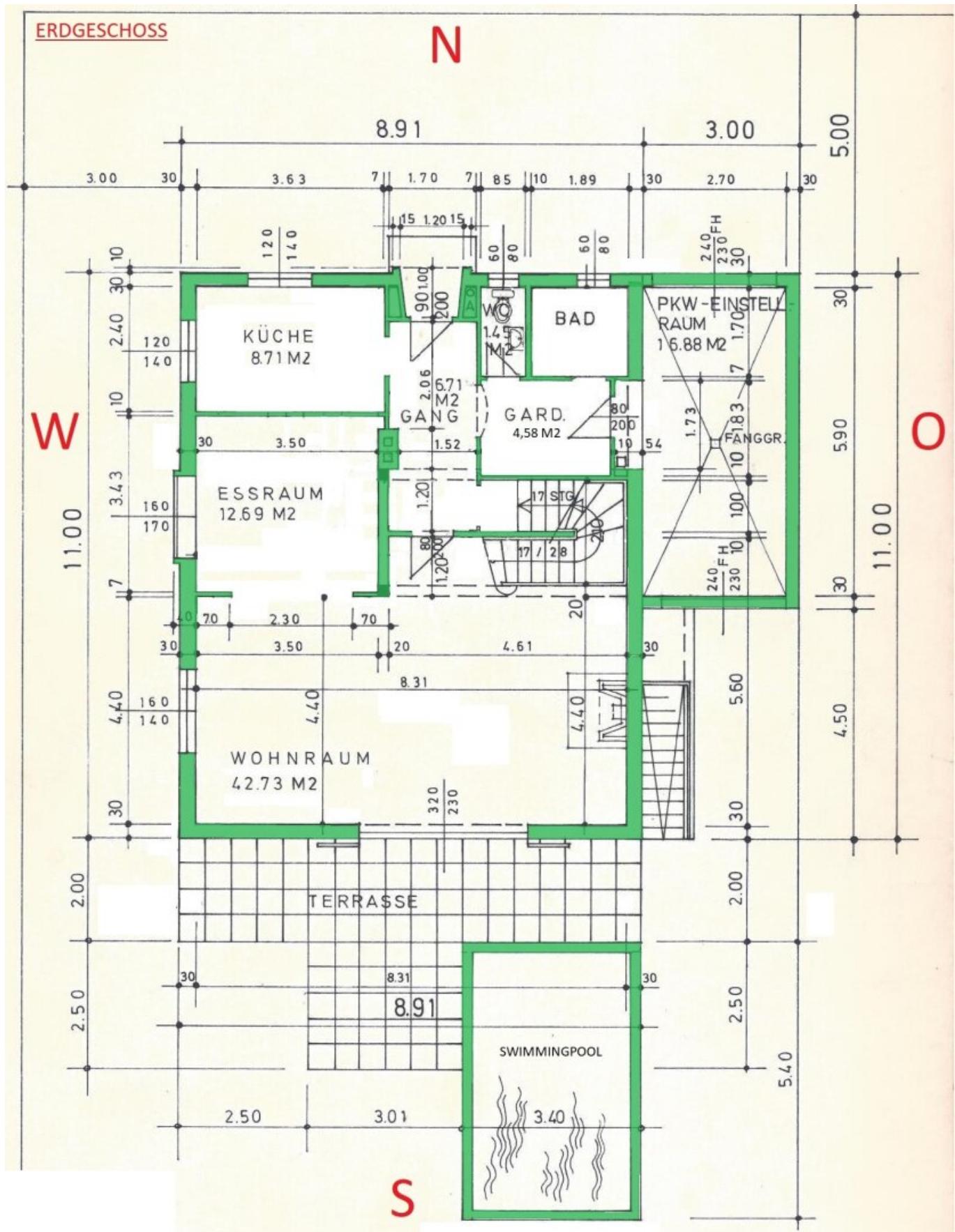




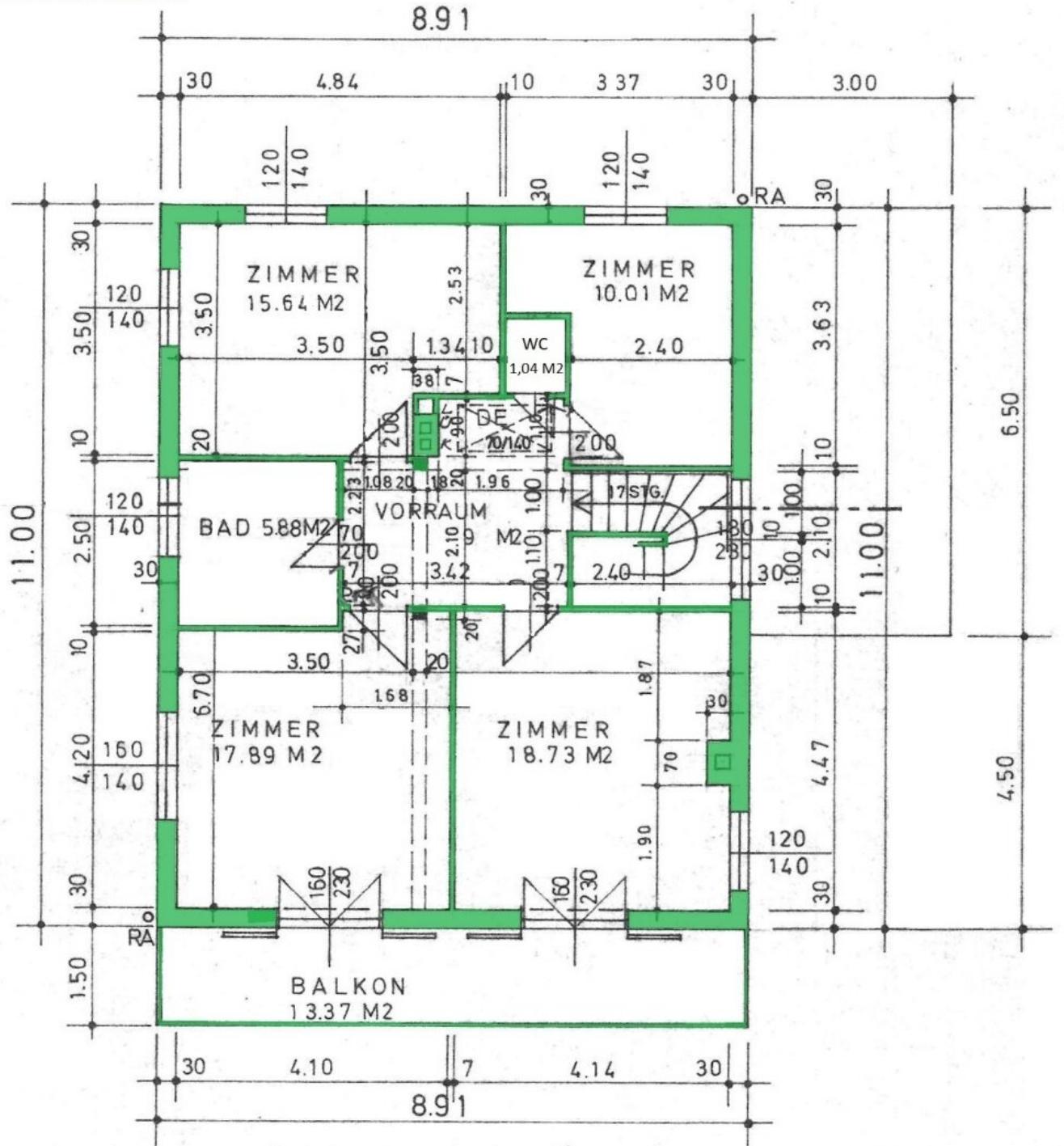


ERDGESCHOSS

N

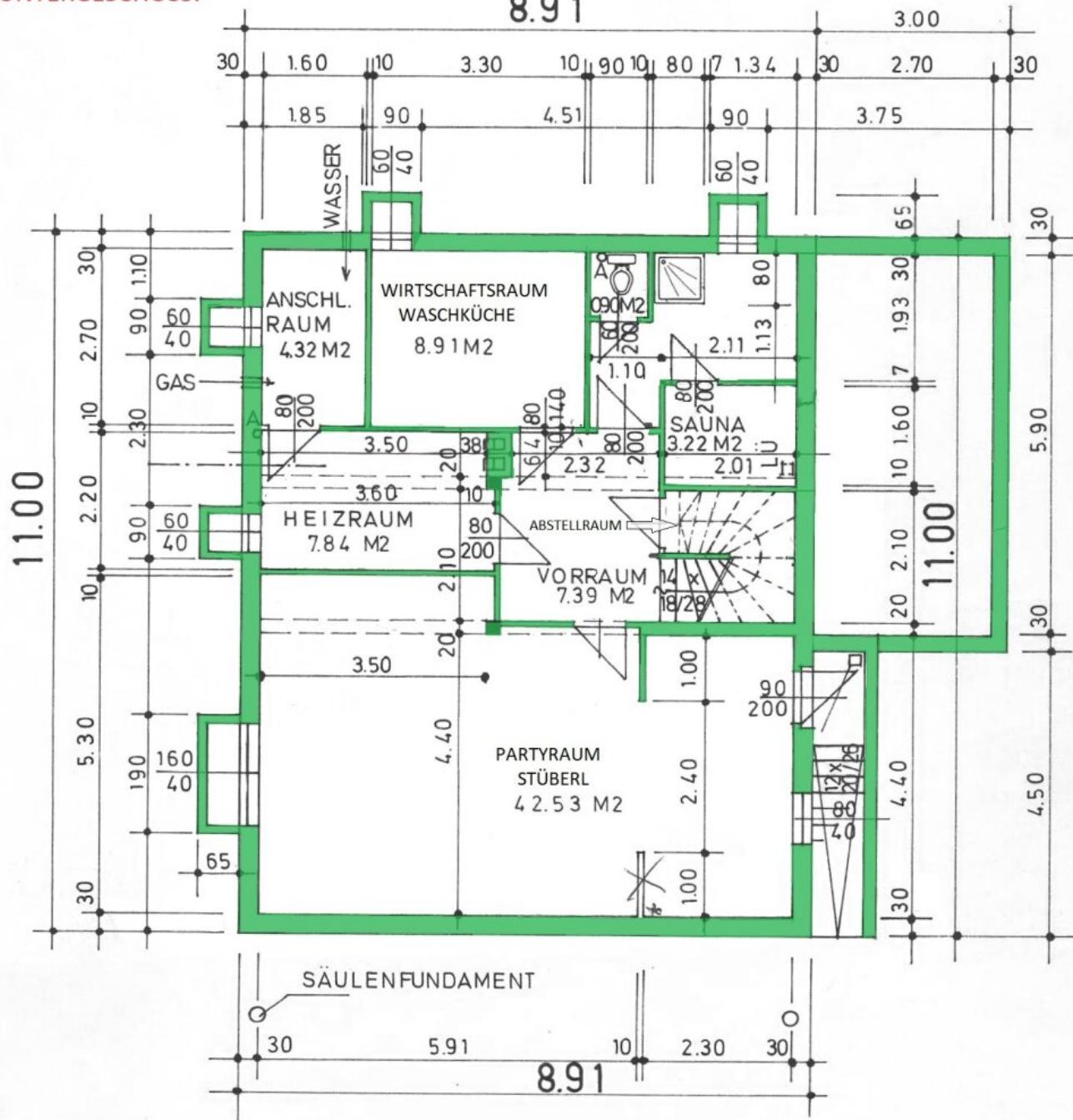


## OBERGESCHOSS



## UNTERGESCHOSS:

8.91



# **Objektbeschreibung**

**MIETEN ODER KAUFEN!** Nachstehend Mietvariante - die Kaufvariante finden Sie in unserer Homepage

**Attraktive Stadtvilla mit 6 Haupträumen, Garten, Vorgärten, Swimmingpool, Balkon, KFZ-Plätzen, ganzjährige Solarwarmwasserversorgung, Partyraum im Wohnkeller, offener Kamin und vielem weiteren Angenehmen in Luxusausführung.**

**Die Vermietung erfolgt unmöbliert. Das Haus ist derzeit noch bewohnt. Sämtliche Möbel und sonstiges bewegliches Inventar auf den Fotos wird grundsätzlich entfernt und ist nicht enthalten. Man kann sich aber trotzdem über einiges einigen. Die Bar im Wohnkeller bleibt jedenfalls und die edle DAN-Küche mit SCHOLTÈS-Markengeräte bleibt auch.**

Absolute Ruhelage und Toplage in 1130 Wien zwischen Krankenhaus Hietzing und ORF-Zentrum Küniglberg.

Die Strasse in dieser Höhe ist kaum befahren. Ein Teil der angrenzenden Privatstraße gehört ebenfalls als grundbücherliches Eigentum dazu.

Das Gebäude ist auf 3 Etagen errichtet: Erdgeschoß, Obergeschoß und Untergeschoß. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 260 m<sup>2</sup> (ohne Treppenhaus, Terrassen, Balkon).

Wohnsalon und Garten nach Süden ausgerichtet.

Grundstücksfläche: 400 m<sup>2</sup> + 106 m<sup>2</sup> Privatstraße

Die Liegenschaft ist sehr sauber und gepflegt. Alle Räume auf den Fotos wurden NICHT für Verkaufsfotos so ordentlich zusammengeräumt, sondern diese Sauberkeit und Ordnung herrscht dort immer!

Das Haus wurde 2021 entkernt und generalsaniert.

## **Ausstattung/Technik:**

- Bad und extra Toilette in jeder der 3 Etagen
- offener Kamin im Wohnsalon
- massive moderne Sicherheitseingangstüre
- Hochwertige Marmorböden. Marmor sogar in allen Bädern und Toiletten bis zum Plafond

ausgestattet. Sogar im Waschmaschinenraum und Heiztechnikraum.

- die Wände sind nicht mit 08/15-Farbe ausgemalt sondern mit italienischer Spachtelkunst, Material San Marco - Marcopolo Luxury Stuckdecken
  - Neue REHAU-Fenster, 3-fach-verglast mit Klicksystem, Fliegengittern und elektrisch steuerbare Rollläden
  - Am Dach befindet sich eine Solaranlage welche nicht nur durch Sonneneinstrahlung gespeist wird, sondern auf Helligkeit reagiert. Daher hat man im Sommer und auch im Winter stets kostenlose Warmwasserversorgung und spart sich einiges.
  - Warmwasserspeicher = 300 Liter.
  - Beheizt wird mit einer Vaillant-Gastherme, Verteilung über Radiatoren. Da alle Heizungsrohre im Fußboden verlegt sind, wirkt sie noch zusätzlich ähnlich wie eine Fußbodenheizung. Zusätzlich wurde nun 2024 eine Luftwärmepumpe angeschafft. So kann man wahlweise die Heizung mit der Gastherme oder Luftwärmepumpe in Betrieb nehmen - je nachdem ob Strom oder Gas gerade billiger ist.
  - Alarmanlage - gut abgesichert!
  - Swimmingpool 5,40 m x 3,40 m
  - Sauna Terrasse mit Marmorboden und Sonnenschutz
  - Anschlüsse: Gas, Wasser, Kanal, Starkstrom
  - Neuer Einfriedungszaun
- Erdgeschoß:** Raumhöhe 2,70 m
- Wohnsalon mit Essplatz 55,42 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer
- Garderobe mit Schrankraum
- Duschbad
- Toilette 1,45 m<sup>2</sup>
- Küche 8,71 m<sup>2</sup>

Weiters gibt es hier noch einen renovierten, verfliesten Raum mit 16,88 m<sup>2</sup>. Dieser wird zurzeit als Garderoberaum/Abstellraum verwendet, ist aber als Garage gewidmet. Die Einfahrt wurde zugemauert, was man aber problemlos wieder rückgängig machen könnte um den Raum wieder als Garage zu verwenden. Die derzeitigen Eigentümer haben darauf verzichtet, weil sie ohnehin in der eigenen Einfahrt parken können und dazu noch daneben in ihrem grundbucheigenen Teilstück der Privatstraße 2 KFZ-Plätze haben wo sie keine Parkgebühren bezahlen müssen.

### **Obergeschoß:**

4 Zimmer alle vom Vorraum getrennt begehbar 17,89 m<sup>2</sup> - 18,73 m<sup>2</sup> - 10,01 m<sup>2</sup> - 15,64 m<sup>2</sup>

zentraler Vorraum 9 m<sup>2</sup>

Bad 5,88 m<sup>2</sup>

Toilette 1,04 m<sup>2</sup>

Großer Balkon 13,37 m<sup>2</sup>

### **Untergeschoß:**

Partyraum (Stüberl) 42,53 m<sup>2</sup>

Vorraum 7,39 m<sup>2</sup>

Waschküche/Wirtschaftsraum 8,91 m<sup>2</sup>

Technikraum (Heizung, Warmwasser etc. 7,84 m<sup>2</sup>

Anschlußraum 4,32 m<sup>2</sup>

Sauna 3,22 m<sup>2</sup>

Toilette

Duschbad

Abstellraum

**monatliche Miete: netto EUR 5.000 zuzügl. 10% USt = EUR 5.500**

**Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten

## **Befristung:** 3 - 5 Jahre

Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung.

## **ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER ANSCHRIFT UND IHRER TELEFONNUMMER .**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap