

## **#SQ - TRAUMHAFTE VILLA MIT GARTEN UND GARAGE IN TOP-LAGE ZU VERMIETEN!**



**Objektnummer: 21153**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	136,00 m²
<b>Keller:</b>	38,81 m²
<b>Gesamtmiete</b>	4.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.763,64 €
<b>Kaltmiete</b>	4.081,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	318,18 €
<b>USt.:</b>	408,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7

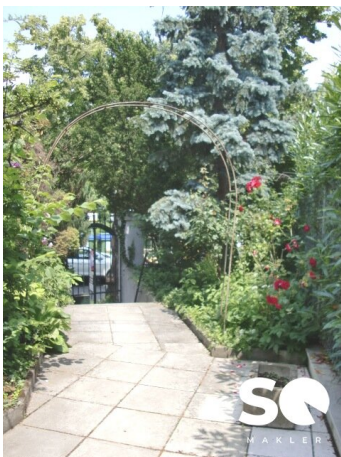
1010 Wien

T +43650 2311113

H +43650 2311113

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







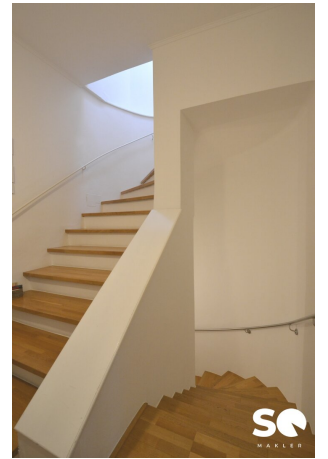
















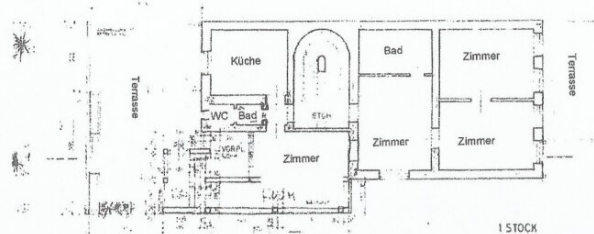




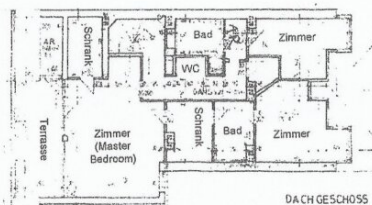




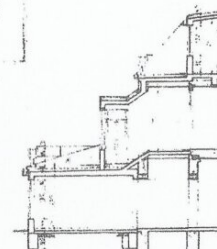




1 STOCK



DACHGESCHOSS

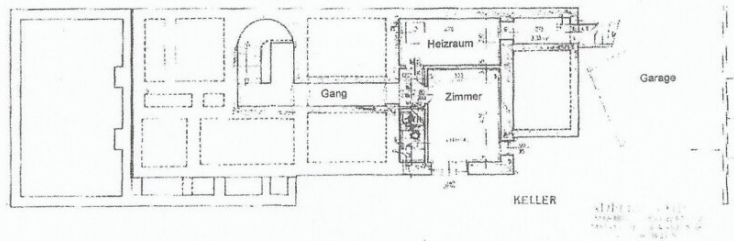
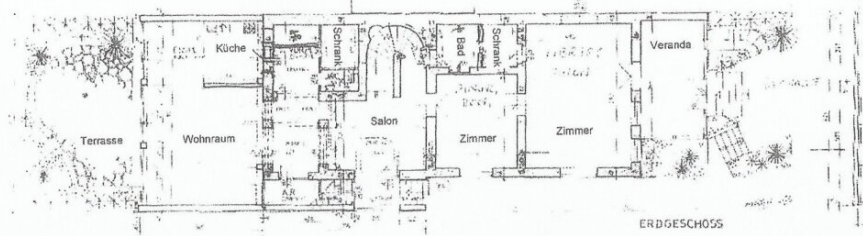


SCHNITT

EINRE  
FÜR DEN  
GÄNGER  
LÖSUNG  
GRUND

BAUWERK  
BAUSTRUKTUR  
PLAN-VERB.

SC





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne Villa mit Garten in Grinzing!

Das Haus wurde im Jahre 1880 von Architekt Karl Schuller errichtet und in den Jahren 1986/87 saniert und umgebaut. Die letzten größeren Renovierungen erfolgten im Jahr 2017. 2020 wurde eine neue Küche eingebaut; 2021 wurden alle Räumlichkeiten im EG, 1. Stock und 2. Stock neu gestrichen.

Insgesamt gibt es 6 Schlafzimmer, 5 Bäder, 5 WC, mehrere Abstell- und Schrankräume, Terrassen auf 3 Ebenen - 45m<sup>2</sup> auf Gartenebene, einen südseitigen Garten sowie eine Garage mit E-Ladestation.

Weiters gibt es die Möglichkeit im 1. Stock einen Bereich des Hauses unabhängig mit sep. Zugang als Einliegerwohnung zu nutzen, zB. für Au-pair/ Nanny.

### **Eckdaten im Überblick:**

Gesamte Wohnnutzfläche: ca. 300m<sup>2</sup>

Terrasse Gartenebene: ca. 45m<sup>2</sup>

Garten: ca. 136m<sup>2</sup>

Keller: ca. 38,81m<sup>2</sup>

Garage (mit E- Ladestation): ca. 17,45m<sup>2</sup>

### **Beschreibung/Raumaufteilung im Detail:**

#### **Erdgeschoß**

Vorraum

Wohnraum

Wohnküche mit angrenzendem Essbereich

Wohnsalon

2 weitere Zimmer

Veranda

2 Abstellräume

2 Schrankräume

Bad/ Gäste WC

Terrasse auf Gartenebene, ca. 45m<sup>2</sup>

### **1. Stock**

3 Zimmer

Bad

2 Terrassen

**Einliegerwohnung:** Vorraum, Zimmer, Küche, Bad und WC

### **Dachgeschoß**

Master Bedroom

2 weitere Zimmer

2 Bäder

sep. WC

2 Abstellräume

2 Schrankräume

Terrasse

### **Keller**

Zimmer

Heizraum (im Haus gibt es eine Photovoltaikanlage)

**Kosten:**

Bruttomiete: EUR 4.490,-- (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

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.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap